

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento i. 11/2016



LOTTO "28"

*"Unità immobiliare sita in Santa Ninfa, Contrada Magazzinazzi,  
annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.24, particella 95 sub*

*20 Categoria C/2."*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice delegato: Dott.ssa Francesca Cerrone

C.T.: Arch. Calogero Fonte

## SOMMARIO



1. Dati catastali aggiornati
2. Conformità in materia urbanistica
3. Descrizione ed identificazione del bene
4. Determinazione del valore di mercato del bene
5. Conclusioni

### Allegati

- Visura catastale e planimetria catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Rilievo architettonico;
- Ortofoto dell'area;
- Documentazione fotografica.



### 1. DATI CATASTALI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento il è composto da due unità immobiliari accorpate e pertanto l'identificazione catastale aggiornata risulta la seguente:

#### Unità immobiliare. Dati identificativi sub. 20:

*Fabbricato* sito in Santa Ninfa, Ubicazione: Contrada magazzinazzi, piano: T,

Foglio: 24, Particella: 95, Sub: 20 Categoria: C/2 (magazzino), Classe: 5

Consistenza: mq 115, Sup. Catastale: mq 126 Rendita: € 255,39.

L'unità immobiliare risulta ad oggi unita di fatto all'unità di cui al sub 26 non facente parte dell'asse immobiliare oggetto di stima.



**Intestatari:**

**Intestatario:** [REDACTED]

proprietà per 1000/1000.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che l'immobile è pervenuto al suddetto proprietario con atto di divisione del 06/03/2013 rep. 26221, in Notar

Dott. Cancemi Giovanni, e registrato a Castelvetro al n. 4934.2/2013.

## 2. CONFORMITA' IN MATERIA URBANISTICA

In atto, dai controlli effettuati presso il settore edilizia privata del Comune di Santa Ninfa (TP) è emerso che l'immobile è fornito da una prima concessione edilizia n°516 del 15/10/1992 rilasciata al sig. [REDACTED] nella qualità di

amministratore unica della ditta [REDACTED] nella quale si consentiva la costruzione di un padiglione da adibire a conservazione e lavorazione carni e nuovo alloggio custode previa demolizione di alcuni fabbricati esistenti.

Successivamente è stata rilasciata il rinnovo della concessione Edilizia precedente n°01/1995 del 21/01/1995. In data 22/07/2005 veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n°38/2005 ed infine in data 04/10/2012 veniva rilasciata Concessione Edilizia n°24 per il frazionamento, e variazione della destinazione d'uso delle unità immobiliari facente parti del complesso industriale.

L'immobile in oggetto non è provvisto di certificato di agibilità/abitabilità.

## 3. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il lotto è composto da unità immobiliare al piano terra composta da struttura in muratura e copertura ad una falda in eternit con struttura in legno; esso è

accessibile dalla piazzola comune al complesso industriale ed ha una superficie commerciale di mq 130,00. L'immobile si trova in uno scarso stato di conservazione e la copertura è fortemente danneggiata ed soggetta a gravi infiltrazioni dagli agenti atmosferici; esso è privo di rifiniture interne e di nessun tipo di impianto.

#### 4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*.

Per la ricerca la sottoscritta si è basata sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 1° semestre 2017.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA.

Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i comuni d'Italia i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informatico sul sito dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano “medie” dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.*

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa a magazzini con destinazione commerciale; utilizzando tale tipologia con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € 250,00/mq ad un massimo di € 350,00 /mq.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, ovvero con tipologia relativa ad uso magazzino, si ritiene equo fissare il prezzo unitario di € 100,00/mq.

*Superficie commerciale lorda di 130,00 mq.*

Prezzo unitario:  $m^2 130,00 \times \text{€ } 100,00/m^2 = \text{€ } 13.000,00$

(Leggasi euro Tredicimila/00)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del

bene ed il valore ad esso attribuito:

 <b>IMMOBILE</b>	<b>CONSISTENZA</b> <i>sup. comm. lorda</i>	<b>VALORE</b> <b>STIMATO</b>
<i>"Unità immobiliare sita in Santa Ninfa, Contrada Magazzinazzi, annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.24, particella 95 sub 20 Categoria C/2"</i>	<b>Mq. 130,00</b>	<b>€ 13.000,00</b>

Ribera, li 23/03/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

04/04/2017 - n. T356417 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Trapani

Dichiarazione prototipo n. (P0031050) del 28/02/2013

Planimetria di C.C.A. in Comune di Santa Ninfa

Via Magazzinacci Ss 119

cat. SNC

Identificativa Catastale:

Sezione:

Foglio: 04

Fabbricella: 98

Subalterno: 20

Compilata da:  
Li Vigni Vito

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Trapani

N. 1657

Scheda n. 1      Scala 1:200

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PIANO TERRA



NORD

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Prima planimetria in atti

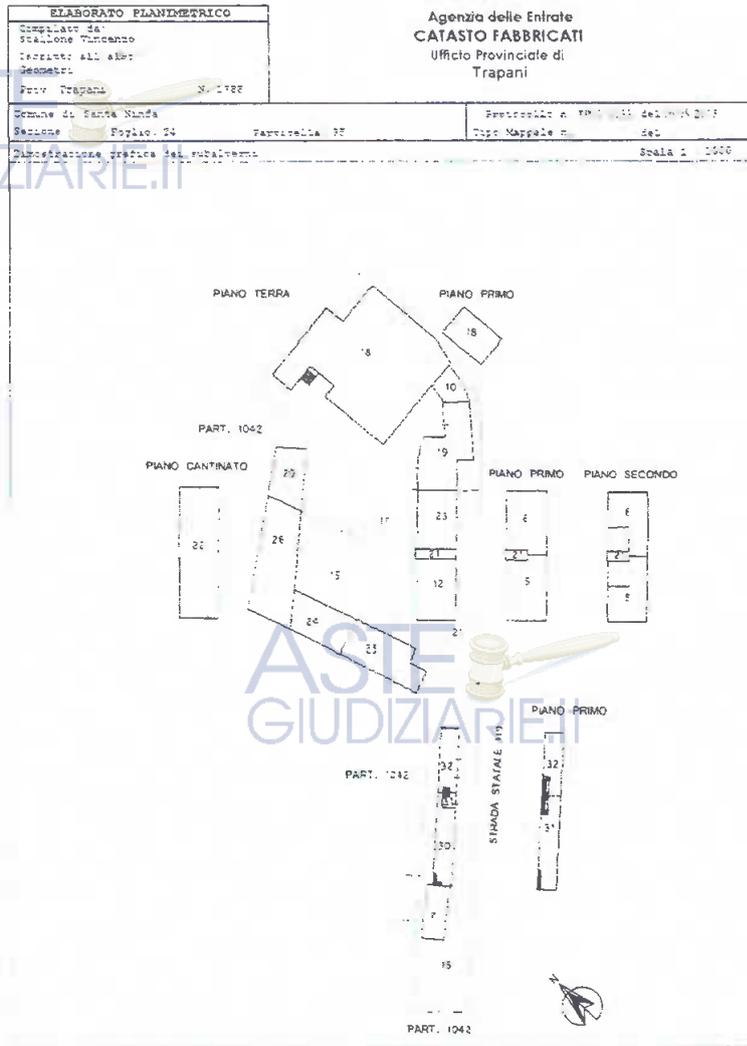
ato: 04/04/2017 - n. T356417 - Richiedente: [REDACTED]

ale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

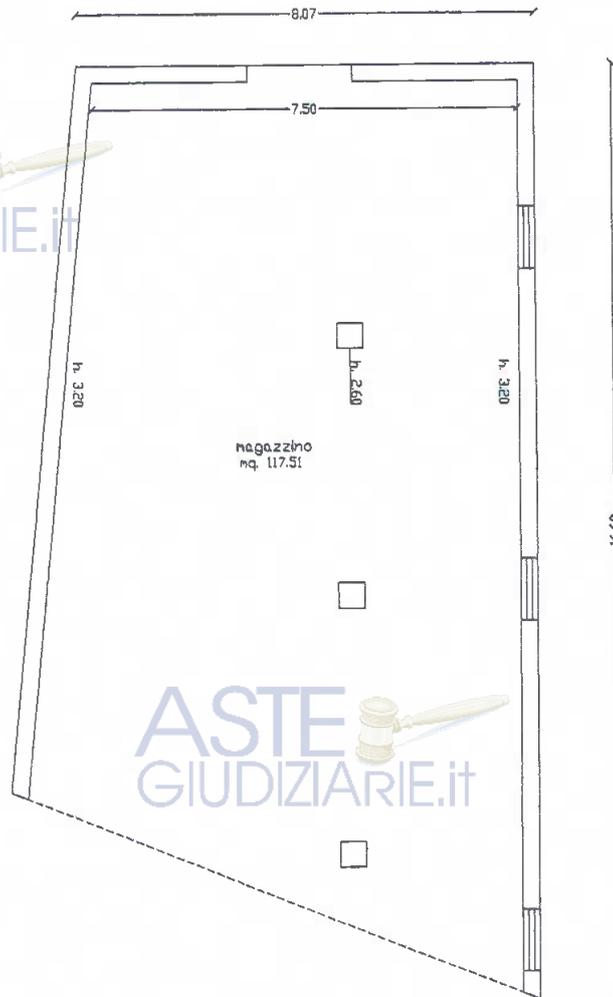
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/04/2017 - Comune di SANTA NINFA (1991) - Foglio: 04 - Fabbricella: 98 - Subalterno: 20

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



Catasto Fabbricati - Strada 1042 - Comune di SANTA MARIA (TP) - Foglio 24 - Particella 27 - Elaborato planimetrico



piano terra f.m. 24 part. 95 sub. 20  
Lotto N°28

ORTOFOTO



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento i. 11/2016

LOTTO "29"

*"Unità immobiliare (Magazzino) sita in Santa Ninfa, Contrada Salinella,  
annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella 396 sub*

*2."*

Giudice delegato: Dott.ssa Francesca Cerrone

C.T.: Arch. Calogero Fonte

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO



### Risultati degli accertamenti

1. Dati catastali aggiornati
2. Conformità in materia urbanistica
3. Descrizione ed identificazione del bene
4. Determinazione del valore di mercato del bene
5. Conclusioni

### Allegati

- Visura catastale e planimetria catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Rilievo architettonico;
- Ortofoto dell'area;
- Documentazione fotografica.



### 1. DATI CATASTALI AGGIORNATI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento il è composto da due unità immobiliari accorpate e pertanto l'identificazione catastale aggiornata risulta la seguente:

#### Unità immobiliare. Dati identificativi sub. 20:

*Fabbricato* sito in Santa Ninfa, Ubicazione: Contrada Salinella, piano: T, Foglio:

9, Particella: 396, Sub: 2 Categoria: C/2 (magazzino), Classe: 6 Consistenza:

mq 12, Sup. Catastale: mq 17 Rendita: € 30,99.

#### Intestatario:

proprietà per 1000/1000.



## 2. CONFORMITA' IN MATERIA URBANISTICA

In atto, dai controlli effettuati presso il settore edilizia privata del Comune di Santa Ninfa (TP) è emerso che l'immobile è stato realizzato giusta Concessione Edilizia del 24/05/1990 n°395/90 rilasciata al sig. ██████████ per la costruzione di due corpi di fabbrica di cui uno adibito ad uffici e l'altro (in oggetto) a magazzino deposito oli, con l'installazione di n°3 bilici su terreno di sua proprietà. Successivamente è stata rilasciata autorizzazione di agibilità in data 23/01/1993 prot. 9834.

## 3. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un manufatto in c.a. ad una sola elevazione fuori terra composta da un vano di mq 11,65, con copertura piana orizzontale non praticabile. Esso è ubicato in zona periferica a circa 3,00 Km a Nord del Comune di Santa Ninfa, precisamente in Contrada Salinella, all'interno di un complesso edilizio dove si svolgeva l'attività di allevamento del bestiame. Esso è accessibile da una stradella non asfaltata collegata alla SS 188 ed ha una superficie commerciale complessiva di mq 16,15. L'immobile si trova in un discreto stato di conservazione ed è rifinito in tutte le sue parti e dotato di impianto elettrico non conforme alla normativa vigente in materia.

## 4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo. In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca si è basati sui dati a disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 1° semestre 2017, nel quale gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA.

Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i comuni d'Italia i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informatico sul sito dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.*

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di

mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa a magazzino con destinazione commerciale; utilizzando tale tipologia con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € 250,00/mq ad un massimo di € 350,00 /mq.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, ovvero con tipologia relativa ad uso magazzino, si ritiene equo fissare il prezzo unitario di € 280,00/mq.

*Superficie commerciale lorda di 16,15 mq.*

*Prezzo unitario: mq 16,15 x € 280,00/mq = € 4.522,00*

***(Leggasi euro Quattromilacinquecentoventidue/00)***

#### 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
<i>"Unità immobiliare (Magazzino) sita in Santa Ninfa, Contrada Salinella, annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.9, particella 396 sub 2"</i>	<b><i>Mq. 16,15</i></b>	<b><i>€ 4.522,00</i></b>

Ribera, li 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

04/04/2017 - n. 1356512 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Trapani

Deliberazione prototipale n. (P0001285 del 05/01/2017)  
Planimetria di S.A.A. in Comune di Santa Ninfa  
Contrade Salinella

Identificativa Catastale:  
Sezione:  
Foglio: 9  
Particella: 396  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Glorioso Pietro  
Iscritto all'albo:  
Dottori Agronomi E Forestali  
Prov. Trapani N. 366

Spedizione n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA  
M.S. 2



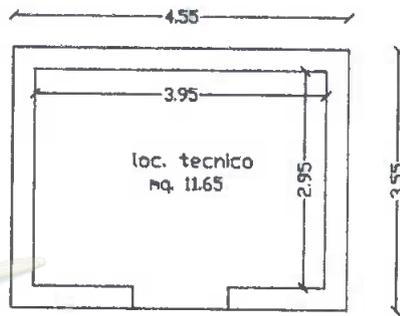
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2017 - Comune di SANTA NINFA (TP) - Foglio 9 - Particella 396 - Subalterno 1

Prima planimetria in atti

no: 04/04/2017 - n. 1356512 - Richiedente: [REDACTED]  
Stale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)







piano terra h 3.40 f.m. 9 part. 396 sub. 2

Lotto N°29

ORTOFOTO





TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento i. 11/2016

LOTTO "30"

*"Unità immobiliare (Abitazione) sita in Santa Ninfa, Contrada Salinella,  
annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella 396 sub*

*3."*

Giudice delegato: Dott.ssa Francesca Cerrone

C.T.: Arch. Calogero Fonte

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

1. Dati catastali
2. Conformità in materia urbanistica
3. Descrizione ed identificazione del bene
4. Determinazione del valore di mercato del bene
5. Conclusioni

### Allegati

- Visura catastale e planimetria catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Rilievo architettonico;
- Ortofoto dell'area;
- Documentazione fotografica.

### 1. DATI CATASTALI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento il è composto da due unità immobiliari accorpate e pertanto l'identificazione catastale aggiornata risulta la seguente:

#### Unità immobiliare. Dati identificativi sub. 20:

*Fabbricato* sito in Santa Ninfa, Ubicazione: Contrada Salinella, piano: T, Foglio:

9, Particella: 396, Sub: 3 Categoria: A/4 (Abitazione), Classe: 7-Consistenza:

mq 6 Vani, Sup. Catastale: mq 113 Rendita: € 185,92.

**Intestatario:** [REDACTED]

proprietà per 1000/1000.

## 2. CONFORMITA' IN MATERIA URBANISTICA

In atto, dai controlli effettuati presso il settore edilizia privata del Comune di Santa Ninfa (TP) è emerso che l'immobile è stato realizzato giusta Concessione Edilizia del 24/05/1990 n°395/90 rilasciata al sig. [REDACTED] per la costruzione di due corpi di fabbrica di cui uno adibito ad uffici (Unità in oggetto) e l'altro a magazzino deposito oli, con l'installazione di n°3 bilici su terreno di sua proprietà. Successivamente è stata rilasciata autorizzazione di agibilità in data 23/01/1993 prot. 9834.

Si precisa che per l'immobile oggetto di stima non è stata richiesta autorizzazione per il cambio della destinazione d'uso, da ufficio ad abitazione.

## 3. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un manufatto in c.a. ad una sola elevazione fuori terra con copertura piana orizzontale non praticabile. Esso è ubicato in zona periferica a circa 3,00 Km a Nord del Comune di Santa Ninfa, precisamente in Contrada Salinella, all'interno di un complesso edilizio dove si svolgeva l'attività di allevamento del bestiame. Esso è accessibile da una stradella non asfaltata collegata alla SS 188 ed ha una superficie commerciale complessiva di mq 123,75. L'immobile è composto da un pranzo-soggiorno di mq 29,70, una cucina di mq 7,42 con annesso w.c. di mq 5,67, un ingresso di mq 11,81, un disimpegno di mq 2,62, un bagno di mq 4,28, due camere da letto di mq 12,50 e mq 11,02 ed un locale di sgombero con accesso esterno di mq 17,87.

L'edificio si trova in un mediocre stato di conservazione ed è rifinito in tutte le sue parti e dotato di impianto elettrico ed idrico non conformi alla normativa vigente in materia.

#### 4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 1° semestre 2017.

Si specifica che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA.

Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i comuni d'Italia i dati sono strutturati sulla base

della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informatico sul sito dell'Agenda del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa ad abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale. Utilizzando tale tipologia con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € 300,00/mq ad un massimo di € 400,00 /mq.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, ovvero con tipologia relativa ad uso abitazione e delle spese tecniche ed amministrative necessarie per ottenere la conformità urbanistica, attraverso la S.C.I.A. in Sanatoria per il cambio della destinazione d'uso, si ritiene equo fissare il prezzo unitario di € 280,00/mq.

*Superficie commerciale lorda di 123,75 mq.*

*Prezzo unitario: mq 123,75 x € 280,00/mq = € 34.650,00*

***(Leggasi euro Trentaquattromilaseicentocinquanta/00)***

#### 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i> <i>sup. comm. lorda</i>	<i>VALORE</i> <i>STIMATO</i>
<i>"Unità immobiliare (Abitazione) sita in Santa Ninfa, Contrada Sabinella, annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.9, particella 396 sub 3"</i>	<i>Mq. 123,75</i>	<i>€ 34.650,00</i>

Ribera, li 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

04/04/2017 - n. 1356513 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Trapani

Dichiarazione protocollo n. TP0001285 del 05/01/2012

Planimetria di A.I.C. in Comune di Santa Ninfa

Contrada Salinella

civ. SSC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 9  
Particella: 396  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Glorioso Pietro

Iscritto all'albo:  
Dottori Agronomi E Forestali

Prov. Trapani

S. 162

Scalda n. 1      Scala 1:200

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Planimetria in air

04/04/2017 - n. 1356513 - Richiedente: [REDACTED]

file schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Catasto dei fabbricati - Situazione al 04/04/2017 - Comune di SANTA NINFA (TP) - Foglio: 9 - Particella: 396 - Subalterno: 3

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



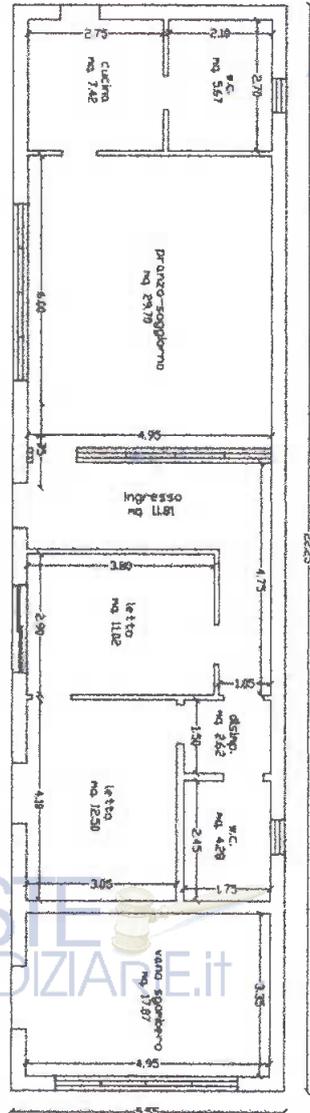
Piano Mappe n. 28709 del 21/07/2011 scala 1:500  
 Comune di Santa Ninfa (C.N.)  
 Catasto di Santa Ninfa (C.N.)  
 Foglio n. 10  
 Particelle 300-320  
 Piano di Particelle n. 28709 del 21/07/2011 scala 1:500

Ufficio del Territorio  
**SENASIO FABBRICATI**  
 Ufficio di Santa Ninfa (C.N.)  
 Particelle n. 300-320

data: 04/04/2017 - n. T375270 - Richiedente: Telematico  
 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzata

ASTE GIUDIZIARIE.it

piano terra h 3,10 f.m. 9 part. 396 sub. 3  
Lotto N°30



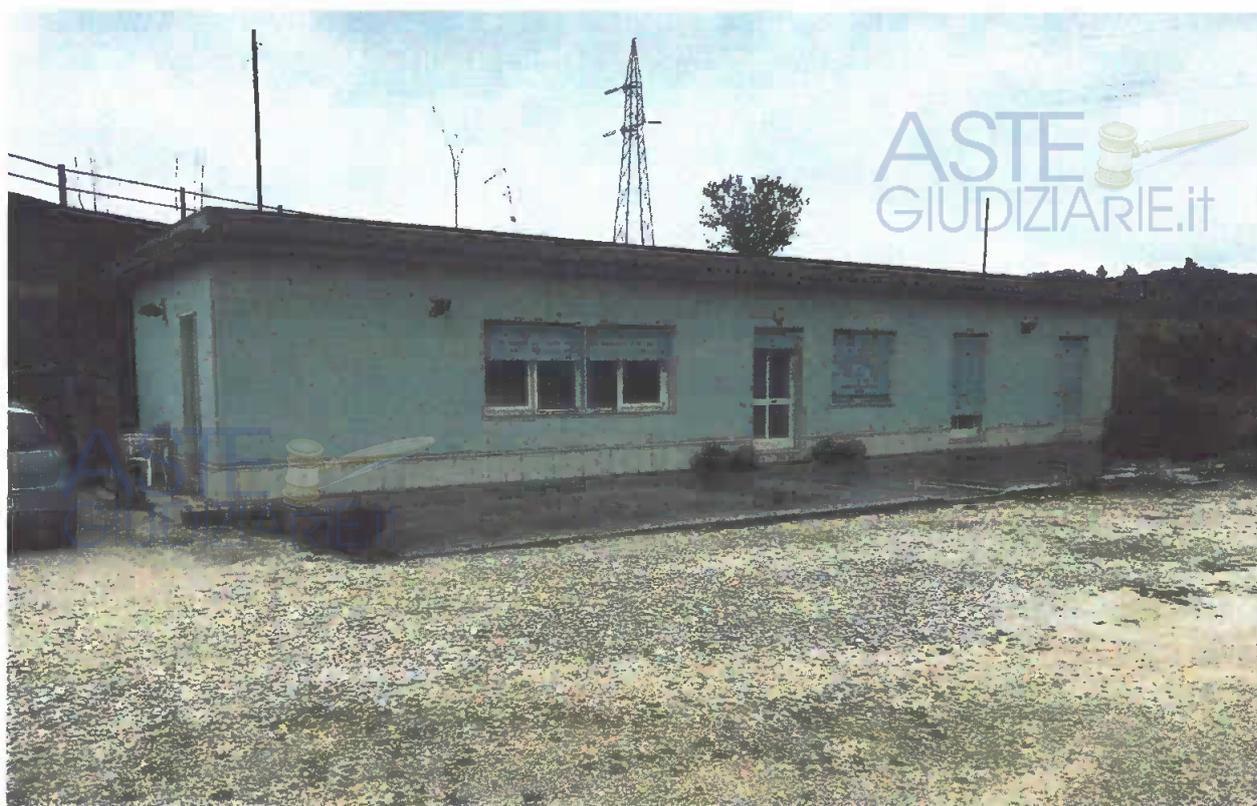
ORTOFOTO



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "31"**

*"Unità immobiliare (Magazzino) sita in Santa Ninfa, Contrada Salinella,  
annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella 396 sub*

*5."*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice delegato: Dott.ssa Francesca Cerrone

C.T.: Arch. Calogero Fonte

## SOMMARIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1. Dati catastali aggiornati
2. Conformità in materia urbanistica
3. Descrizione ed identificazione del bene
4. Determinazione del valore di mercato del bene
5. Conclusioni

### Allegati

- Visura catastale e planimetria catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Rilievo architettonico;
- Ortofoto dell'area;
- Documentazione fotografica.

### 1. DATI CATASTALI AGGIORNATI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento il è composto da due unità immobiliari accorpate e pertanto l'identificazione catastale aggiornata risulta la seguente:

#### Unità immobiliare. Dati identificativi sub. 5:

*Fabbricato* sito in Santa Ninfa, Ubicazione: Contrada Salinella, piano: T, Foglio:

9, Particella: 396, Sub: 5 Categoria: C/2 (Magazzino), Classe: 6 Consistenza:

mq 49, Sup. Catastale: mq 59 Rendita: € 126,53.

Intestatario:

[REDACTED]

proprietà per 1000/1000.

## 2. CONFORMITA' IN MATERIA URBANISTICA

In atto, dai controlli effettuati presso il settore edilizia privata del Comune di Santa Ninfa (TP) è emerso che l'immobile è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia.

## 3. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile è ubicato in zona periferica a circa 3,00 Km a Nord del Comune di Santa Ninfa, precisamente in Contrada Salinella, all'interno di un complesso edilizio dove si svolgeva l'attività di allevamento del bestiame; inoltre risulta accessibile da una stradella non asfaltata collegata alla SS 188 ed ha una superficie commerciale complessiva di mq 59,16. Esso consiste in un manufatto in muratura di conci di tufo squadri e malta cementizia ad una sola elevazione fuori terra con copertura a due falde in eternit e struttura in profilati in acciaio.

L'immobile ha un doppio accesso ed è costituito da due ampi vani comunicanti tra loro di superficie complessiva mq 49,10 ed è adibito a magazzino.

L'edificio si trova in un discreto stato di conservazione ed è privo di impianti e rifiniture sia interne che esterne.

## 4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di stima. In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto.

Vista la tipologia del bene in oggetto si applica il metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca si è basati sui dati a disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 1° semestre 2017; si specifica che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i comuni d'Italia i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informatico sul sito dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.*

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di

mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa ad abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale. Utilizzando tale tipologia con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € 250,00/mq ad un massimo di € 350,00 /mq.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, ovvero con tipologia relativa ad uso magazzini e delle spese tecniche ed amministrative necessarie per ottenere la conformità urbanistica in Sanatoria, si ritiene equo fissare il prezzo unitario di € 180,00/mq.

*Superficie commerciale lorda di 59,16 mq.*

*Prezzo unitario: mq 59,16 × € 180,00/mq = € 10.648,80*

*(Leggasi euro Diecimileseicentoquarantotto/80)*

#### 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione del bene:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
<i>"Unità immobiliare (Magazzino) sita in Santa Ninfa, Contrada Salinella, annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.9, particella 396 sub 5"</i>	<b><i>Mq. 59,16</i></b>	<b><i>€ 10.648,80</i></b>

Ribera, li 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

ata: 04/04/2017 - n. 1356515 - Richiedente

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Trapani

Dichiarazione protocolla n. TP0001285 del 05/01/2012

Planimetria di P.L.M. in Comune di Santa Ninfa

Contrada Sainella

Identificativa Catastale:

Serione:

Foglio: 9

Particella: 396

Subalterno: E

Compilata da:  
Giorioso Pietro

Iscritto all'albo:  
Dottori Agronomi E Forestali

Prov. Trapani

N. 265

Scheda n. 1

Scala 1:200

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Ultima planimetria in atti

ata: 04/04/2017 - n. 1356515 - Richiedente

ale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

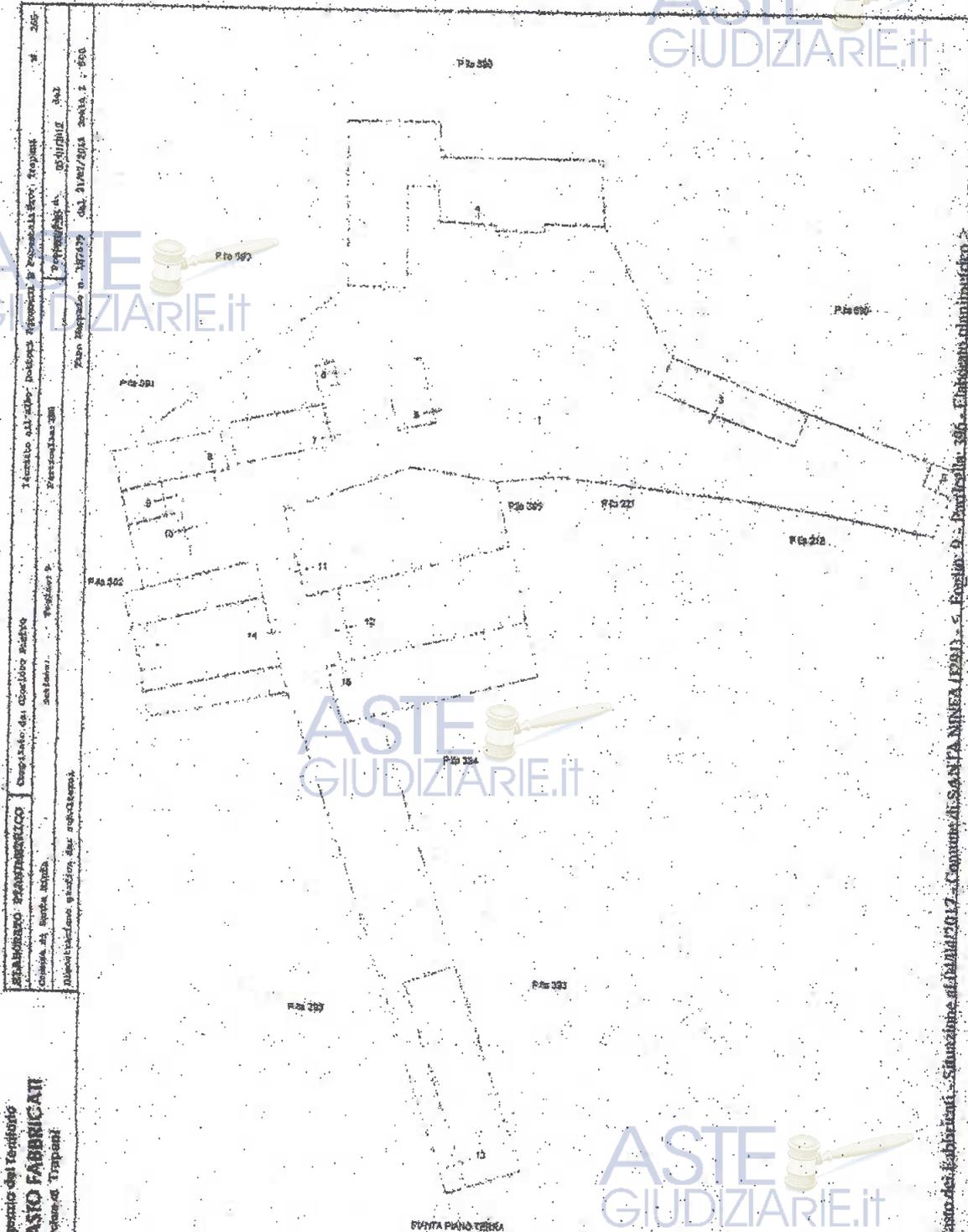
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2017 - Comune di SANTA NINFA (1391) - Foglio: 9 - Particella: 396 - Subalterno: E

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

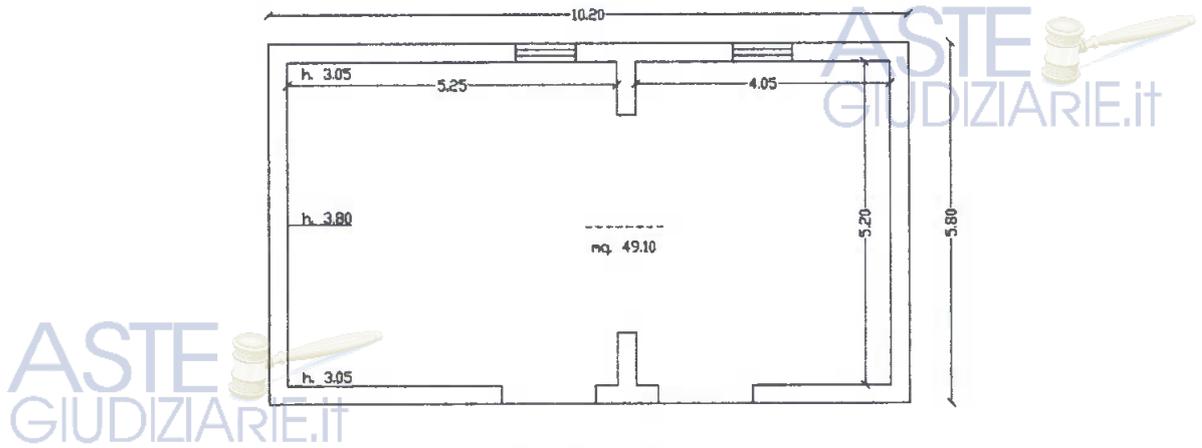


n. 205  
 Tribunale all'asta pubblica appalti e forniture  
 P.to 380  
 P.to 381  
 P.to 382  
 P.to 383  
 P.to 384  
 P.to 385  
 P.to 386  
 P.to 387  
 P.to 388  
 P.to 389  
 P.to 390  
 P.to 391  
 P.to 392  
 P.to 393  
 P.to 394  
 P.to 395  
 P.to 396  
 P.to 397  
 P.to 398  
 P.to 399  
 P.to 400  
 P.to 401  
 P.to 402  
 P.to 403  
 P.to 404  
 P.to 405  
 P.to 406  
 P.to 407  
 P.to 408  
 P.to 409  
 P.to 410  
 P.to 411  
 P.to 412  
 P.to 413  
 P.to 414  
 P.to 415  
 P.to 416  
 P.to 417  
 P.to 418  
 P.to 419  
 P.to 420  
 P.to 421  
 P.to 422  
 P.to 423  
 P.to 424  
 P.to 425  
 P.to 426  
 P.to 427  
 P.to 428  
 P.to 429  
 P.to 430  
 P.to 431  
 P.to 432  
 P.to 433  
 P.to 434  
 P.to 435  
 P.to 436  
 P.to 437  
 P.to 438  
 P.to 439  
 P.to 440  
 P.to 441  
 P.to 442  
 P.to 443  
 P.to 444  
 P.to 445  
 P.to 446  
 P.to 447  
 P.to 448  
 P.to 449  
 P.to 450  
 P.to 451  
 P.to 452  
 P.to 453  
 P.to 454  
 P.to 455  
 P.to 456  
 P.to 457  
 P.to 458  
 P.to 459  
 P.to 460  
 P.to 461  
 P.to 462  
 P.to 463  
 P.to 464  
 P.to 465  
 P.to 466  
 P.to 467  
 P.to 468  
 P.to 469  
 P.to 470  
 P.to 471  
 P.to 472  
 P.to 473  
 P.to 474  
 P.to 475  
 P.to 476  
 P.to 477  
 P.to 478  
 P.to 479  
 P.to 480  
 P.to 481  
 P.to 482  
 P.to 483  
 P.to 484  
 P.to 485  
 P.to 486  
 P.to 487  
 P.to 488  
 P.to 489  
 P.to 490  
 P.to 491  
 P.to 492  
 P.to 493  
 P.to 494  
 P.to 495  
 P.to 496  
 P.to 497  
 P.to 498  
 P.to 499  
 P.to 500

Ufficio dei Terzi  
**CEASIO FABRICATI**  
 Tribunale di Trapani

data: 04/04/2017 - n. T375270 - Richiedente: Telematico  
 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ASTE GIUDIZIARIE.it



piano terra f.m. 9 part. 396 sub. 5

Lotto N°31

ORTOFOTO



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "32"**

*"Unità immobiliare (Magazzino) sita in Santa Ninfa, Contrada Salinella,  
annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, part. 396 sub 6."*

**Giudice delegato:** Dott.ssa Francesca Cerrone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

C.T.: Arch. Calogero Fonte

## SOMMARIO



1. Dati catastali aggiornati
2. Conformità in materia urbanistica
3. Descrizione ed identificazione del bene
4. Determinazione del valore di mercato del bene
5. Conclusioni

### Allegati

- Visura catastale e planimetria catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Rilievo architettonico;
- Ortofoto dell'area;
- Documentazione fotografica.



### 1. DATI CATASTALI AGGIORNATI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento il è composto da due unità immobiliari accorpate e pertanto l'identificazione catastale aggiornata risulta la seguente:

#### Unità immobiliare. Dati identificativi sub. 6:

*Fabbricato* sito in Santa Ninfa, Ubicazione: Contrada Salinella, piano: T, Foglio:

9, Particella: 396, Sub: 6 Categoria: C/2 (Magazzino), Classe: 6 Consistenza:

mq 7, Sup. Catastale: mq 11 Rendita: € 18,08.

#### Intestatario:

proprietà per 1000/1000.



## 2. CONFORMITA' IN MATERIA URBANISTICA

In atto, dai controlli effettuati presso il settore edilizia privata del Comune di Santa Ninfa (TP) è emerso che l'immobile è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia.

## 3. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un manufatto in muratura di conci di tufo squadri e malta cementizia ad una sola elevazione fuori terra con copertura piana il latero cemento.

Esso è ubicato in zona periferica a circa 3,00 Km a Nord del Comune di Santa Ninfa, precisamente in Contrada Salinella, all'interno di un complesso edilizio dove si svolgeva l'attività di allevamento del bestiame; inoltre risulta accessibile da una stradella non asfaltata collegata alla SS 188 ed ha una superficie commerciale complessiva di mq 11,78. L'immobile è costituito da un piccolo vano adibito a locale tecnico autoclave delle dimensioni di mq 8,00.

Esso si trova in un discreto stato di conservazione ed è privo rifiniture sia interne che esterne, con impianto elettrico ed idrico non conforme alla normativa vigente in materia.

## 4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla

comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;

- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*.

Per la ricerca si è basati sui dati a disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 1° semestre 2017.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i comuni d'Italia i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informatico sul sito dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione*.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa ai magazzini con stato di

conservazione normale, ottenendo una valutazione che oscilla da un minimo di € 250,00/mq ad un massimo di € 350,00 /mq.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, ovvero con tipologia relativa ad uso magazzini e delle spese tecniche ed amministrative necessarie per ottenere la conformità urbanistica in Sanatoria, si ritiene equo fissare il prezzo unitario di € 180,00/mq.

Superficie commerciale lorda di 11,78 mq.

Prezzo unitario:  $mq\ 11,78 \times €\ 180,00/mq = €\ 2.120,40$

*(Leggasi euro Duemilacentoventi/40)*

#### 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
<i>"Unità immobiliare (Magazzino) sita in Santa Ninfa, Contrada Salinella, annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.9, particella 396 sub 6"</i>	<i>Mq. 11,78</i>	<i>€ 2.120,40</i>

Ribera, li 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ata: 04/04/2017 - n. 1356516 - Richiedente: [REDACTED]

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Trapani**

Dichiarazione protosillo n. TP0001285 del 05/01/2013

Planimetria di A.I.U. in Comune di Santa Ninfa

Contrada Salinella

Identificativa Catastale:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 399

Subalterna: 6

Compilata da:  
Glorioso Pietro

Iscritto all'albo:  
Dottori Agronomi e Forestali

Prov. Trapani

N. 265

Scheda n. 1

Scala 1:200

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

PANO TERRA  
M=3 M

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

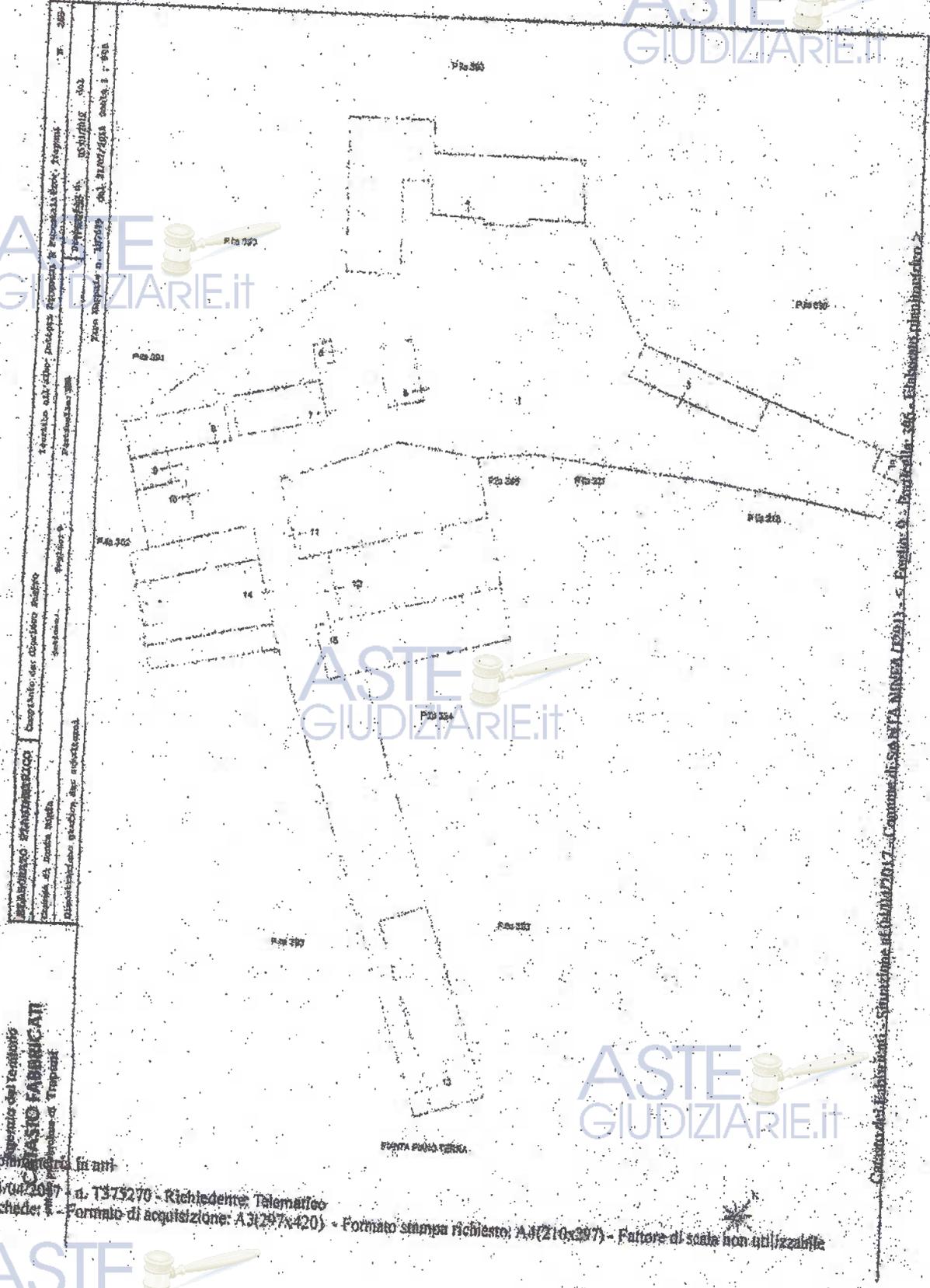
tema planimetria in atti

ata: 04/04/2017 - n. 1356516 - Richiedente: [REDACTED]

atale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2017 - Comune di SANTA NINFA (TP) - Foglio: 9 - Particella: 399 - Subalterno: 6

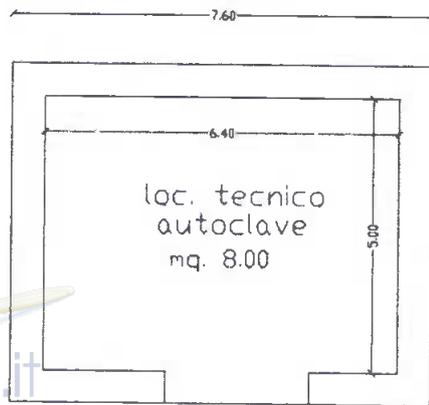


Foglio 103  
 Piano Superficie n. 117549 del 21/07/2017  
 Particelle catastali: 21/00000, 21/00001, 21/00002, 21/00003, 21/00004, 21/00005, 21/00006, 21/00007, 21/00008, 21/00009, 21/00010, 21/00011, 21/00012, 21/00013, 21/00014, 21/00015, 21/00016, 21/00017, 21/00018, 21/00019, 21/00020, 21/00021, 21/00022, 21/00023, 21/00024, 21/00025, 21/00026, 21/00027, 21/00028, 21/00029, 21/00030, 21/00031, 21/00032, 21/00033, 21/00034, 21/00035, 21/00036, 21/00037, 21/00038, 21/00039, 21/00040, 21/00041, 21/00042, 21/00043, 21/00044, 21/00045, 21/00046, 21/00047, 21/00048, 21/00049, 21/00050, 21/00051, 21/00052, 21/00053, 21/00054, 21/00055, 21/00056, 21/00057, 21/00058, 21/00059, 21/00060, 21/00061, 21/00062, 21/00063, 21/00064, 21/00065, 21/00066, 21/00067, 21/00068, 21/00069, 21/00070, 21/00071, 21/00072, 21/00073, 21/00074, 21/00075, 21/00076, 21/00077, 21/00078, 21/00079, 21/00080, 21/00081, 21/00082, 21/00083, 21/00084, 21/00085, 21/00086, 21/00087, 21/00088, 21/00089, 21/00090, 21/00091, 21/00092, 21/00093, 21/00094, 21/00095, 21/00096, 21/00097, 21/00098, 21/00099, 21/00100.

Tribunale di Trapani  
 Ufficio di Trapani  
 Ufficio di Trapani

da: 04/04/2017 - n. 7375270 - Richiedente: Telematico  
 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile





piano terra h 2.40 f.m. 9 part. 396 sub. 6

Lotto N°32

ORTOFOTO





ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "33"**

*"Unità immobiliare (Magazzino) sita in Santa Ninfa, Contrada Salinella,  
annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, part. 396 sub 7."*

**Giudice delegato:** Dott.ssa Francesca Cerrone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**C.T.:** Arch. Calogero Fonte

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO



1. Dati catastali aggiornati
2. Conformità in materia urbanistica
3. Descrizione ed identificazione del bene
4. Determinazione del valore di mercato del bene
5. Conclusioni

### Allegati

- Visura catastale e planimetria catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Rilievo architettonico;
- Ortofoto dell'area;
- Documentazione fotografica.



### 1. DATI CATASTALI AGGIORNATI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento il è composto da due unità immobiliari accorpate e pertanto l'identificazione catastale aggiornata risulta la seguente:

#### Unità immobiliare. Dati identificativi sub. 7:

*Fabbricato* sito in Santa Ninfa, Ubicazione: Contrada Salinella, piano: T, Foglio:

9, Particella: 396, Sub: 7 Categoria: C/2 (Magazzino), Classe: 7-Consistenza:

mq 84, Sup. Catastale: mq 97 Rendita: € 255,96

**Intestatario:** [REDACTED]

proprietà per 1000/1000.



## 2. CONFORMITA' IN MATERIA URBANISTICA

In atto, dai controlli effettuati presso il settore edilizia privata del Comune di Santa Ninfa (TP) è emerso che l'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia del 06/12/1974.

## 3. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un manufatto di forma rettangolare in muratura di conci di tufo squadriati e malta cementizia ad una sola elevazione fuori terra con copertura a botte in c.a. prefabbricato.

Esso è ubicato in zona periferica a circa 3,00 Km a Nord del Comune di Santa Ninfa, precisamente in Contrada Salinella, all'interno di un complesso edilizio dove si svolgeva l'attività di allevamento del bestiame; inoltre risulta accessibile da una stradella non asfaltata collegata alla SS 188 ed ha una superficie commerciale complessiva di mq 97,53. L'immobile è costituito da un ampio vano adibito a magazzino di superficie utile mq 81,21.

Esso si trova in un mediocre stato di conservazione ed è privo di impianti e rifiniture sia interne che esterne.

## 4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo. In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in

oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;

- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*.

Per la ricerca la sottoscritta si è basata sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 1° semestre 2017.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA.

Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i comuni d'Italia i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informatico sul sito dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.*

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di

mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa ad abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale. Utilizzando tale tipologia con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € **250,00/mq** ad un massimo di € **350,00 /mq**.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, ovvero con tipologia relativa ad uso magazzini, si ritiene equo fissare il prezzo unitario di € **220,00/mq**.

*Superficie commerciale lorda di 97,53 mq.*

*Prezzo unitario: mq 97,53 × € 220,00/mq = € 21.456,60*

**(Leggasi euro Ventunmilaquattrocentocinquantasei/60)**

#### 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<b>IMMOBILE</b>	<b>CONSISTENZA</b>	<b>VALORE</b>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
<i>"Unità immobiliare (Magazzino) sita in Santa Ninfa, Contrada Salinella, annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.9, particella 396 sub 7"</i>	<b>Mq. 97,53</b>	<b>€ 21.456,60</b>

Ribera, li 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Trapani

Dissestazione protocollo n. 190001285 del 05/01/2012

Planimetria di U.T.A. in Comune di Santa Ninfa  
Contrada Salinella

Identificativa Catastale:  
Sezione:  
Foglio: 9  
Particella: 396  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Glorioso Pietro  
Iscritto all'albo:  
Dottori Agronomi E Forestali  
Prov. Trapani N. 265

Scheda n. 1 Scala 1:200

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



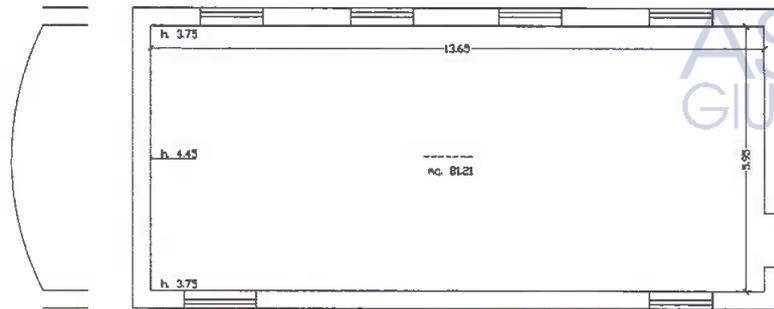
**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Altra planimetria in atti

dati: 04/04/2017 - n. 1356517 - Richiedente: [redacted]  
dalle schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

piano terra f.m. 9 part. 396 sub. 7

Lotto N°33

ORTOFOTO



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016

LOTTO "34"

*"Unità immobiliare (Magazzino) sita in Santa Ninfa, Contrada Salinella,*

*annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, part. 396 sub 9."*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice delegato: Dott.ssa Francesca Cerrone

C.T.: Arch. Calogero Fonte

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO



1. Dati catastali
2. Conformità in materia urbanistica
3. Descrizione ed identificazione del bene
4. Determinazione del valore di mercato del bene
5. Conclusioni

### Allegati

- Visura catastale e planimetria catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Rilievo architettonico;
- Ortofoto dell'area;
- Documentazione fotografica.



### 1. DATI CATASTALI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento il è composto da due unità immobiliari accorpate e pertanto l'identificazione catastale aggiornata risulta la seguente:

#### Unità immobiliare. Dati identificativi sub. 9:

*Fabbricato* sito in Santa Ninfa, Ubicazione: Contrada Salinella, piano: T, Foglio:

9, Particella: 396, Sub: 9 Categoria: C/2 (Magazzino), Classe: 7 Consistenza:

mq 23, Sup. Catastale: mq 30 Rendita: € 70,08

**Intestatario:** [REDACTED]

proprietà per 1000/1000.



## 2. CONFORMITA' IN MATERIA URBANISTICA

In atto, dai controlli effettuati presso il settore edilizia privata del Comune di Santa Ninfa (TP) è emerso che l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967 ed adibito a fienile e deposito scorte agricole.

## 3. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un manufatto di forma rettangolare in muratura di conci di tufo squadrate e malta cementizia ad una sola elevazione fuori terra con copertura a falda composta da travi in legno sormontata da coppi siciliani.

Esso è ubicato in zona periferica a circa 3,00 Km a Nord del Comune di Santa Ninfa, precisamente in Contrada Salinella, all'interno di un complesso edilizio dove si svolgeva l'attività di allevamento del bestiame; inoltre risulta accessibile da una stradella non asfaltata collegata alla SS 188 ed ha una superficie commerciale complessiva di mq 33,06. L'immobile è costituito da un vano adibito a magazzino di superficie utile mq 26,52.

L'edificio si trova in uno scarso stato di conservazione in cui la copertura è soggetta a gravi infiltrazioni da parte degli agenti atmosferici; inoltre esso è privo di impianti e rifiniture sia interne che esterne.

## 4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 1° semestre 2017.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i comuni d'Italia i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informatico sul sito dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per zona omogenea comunale, ad una determinata

fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa ai magazzini con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € 250,00/mq ad un massimo di € 350,00 /mq.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, ovvero con tipologia relativa ad uso magazzini, si ritiene equo fissare il prezzo unitario di € 190,00/mq.

Superficie commerciale lorda di 33,06 mq.

Prezzo unitario:  $mq\ 33,06 \times €\ 190,00/mq = €\ 6.281,40$

(Leggasi euro Seimiladuecentootantuno/40)

#### 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, la descrizione ed il valore del bene:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
<i>"Unità immobiliare (Magazzino) sita in Santa Ninfa, Contrada Salinella, annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.9, part. 396 sub 9"</i>	<i>Mq. 33,06</i>	<i>€ 6.281,40</i>

Ribera, lì 23/03//2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

ata: 04/04/2017 - n. 1356637 - Richiedente: [REDACTED]

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Trapani**

Dichiarazione protocollo n. TP0001285 del 05/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Ninfa

Contrada Salinella

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 9  
Particella: 396  
Subalterno: 9

Compilata da:  
Glorioso Pietro

Iscritto all'albo:  
Dottori Agronomi E Forestali

Prov. Trapani

N. 265

Scheda n. 1

Scala 1:200

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

PANO TERRA

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

Prima planimetria in atti

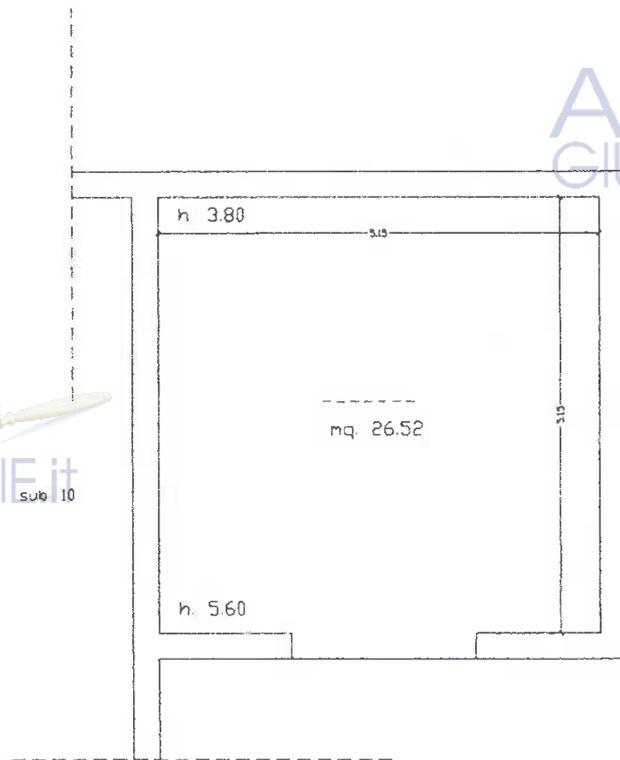
ata: 04/04/2017 - n. 1356637 - Richiedente: [REDACTED]

Prima scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

Catasto dei fabbricati - Situazione ad 04/04/2017 - Comune di SAN PA NINFA (1291) - Foglio: 9 - Particella: 396 - Subalterno: 9





piano terra f.m. 9 part 396 sub. 9  
Lotto N°34



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

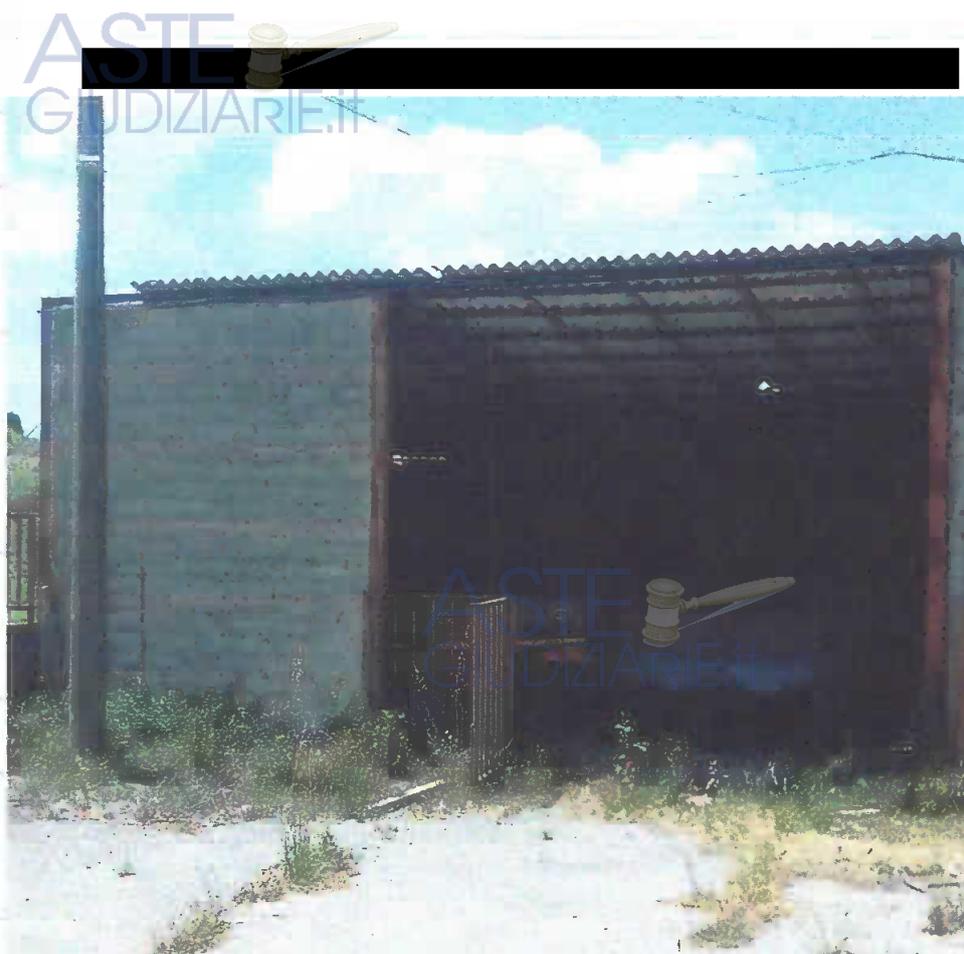
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "35"**

*"Unità immobiliare (Tettoia) sita in Santa Ninfa, C/da Salinella, annotata*

*al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella 396 sub 10."*

**Giudice delegato: Dott.ssa Francesca Cerrone**

**C.T.: Arch. Calogero Fonte**

## SOMMARIO



1. Dati catastali
2. Conformità in materia urbanistica
3. Descrizione ed identificazione del bene
4. Determinazione del valore di mercato del bene
5. Conclusioni

### Allegati

- Visura catastale e planimetria catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Rilievo architettonico;
- Ortofoto dell'area;
- Documentazione fotografica.



### 1. DATI CATASTALI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento il è composto da due unità immobiliari accorpate e pertanto l'identificazione catastale aggiornata risulta la seguente:

#### Unità immobiliare. Dati identificativi sub. 10:

*Fabbricato* sito in Santa Ninfa, Ubicazione: Contrada Salinella, piano: T, Foglio:

9, Particella: 396, Sub: 10 Categoria: C/2 (Magazzino), Classe: 6 Consistenza:

mq 71, Sup. Catastale: mq 82 Rendita: € 183,84.

#### Intestatario

proprietà per 1000/1000.



## 2. CONFORMITA' IN MATERIA URBANISTICA

In atto, dai controlli effettuati presso il settore edilizia privata del Comune di Santa Ninfa (TP) è emerso che l'immobile adibito a tettoia è stato legittimato con Conessione in Sanatoria n°452/91 del 04/06/1991.

## 3. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in una tettoia per il ricovero mezzi composta da struttura in muratura e copertura in travi di acciaio e pannelli in eternit.

Esso è ubicato in zona periferica a circa 3,00 Km a Nord del Comune di Santa Ninfa, precisamente in Contrada Salinella, all'interno di un complesso edilizio dove si svolgeva l'attività di allevamento del bestiame; inoltre risulta accessibile da una stradella non asfaltata collegata alla SS 188 ed ha una superficie commerciale complessiva di mq 76,51.

La tettoia risulta aperta da un solo lato ed è costituita ad un ampio vano di mq 66,37; essa si trova in uno scarso stato di conservazione in cui la copertura è soggetta a gravi infiltrazioni da parte degli agenti atmosferici. Inoltre essa è privo di impianti e rifiniture sia interne che esterne.

## 4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 1° semestre 2017.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA.

Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i comuni d'Italia i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informatico sul sito dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con*

specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa a magazzini con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € 250,00/mq ad un massimo di € 350,00 /mq.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, ovvero con tipologia relativa ad uso magazzini, si ritiene equo fissare il prezzo unitario di € 120,00/mq.

Superficie commerciale lorda di 76,51 mq.

Prezzo unitario:  $mq\ 76,51 \times €\ 120,00/mq = €\ 9.181,20$

(Leggasi euro Novemilacentottantuno/20)

#### 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
"Unità immobiliare (tettoia) sita in Santa Ninfa, Contrada Salinella, annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.9, particella 396 sub 10"	<b>Mq. 76,51</b>	<b>€ 9.181,20</b>

Ribera, li 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

ata: 04/04/2017 - n. T356638 - Richiedenti: [REDACTED]

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Trapani

Dichiarazione protocollo n. TP0001285 del 05/01/2012

Planimetria di c.i.u. in Comune di Santa Ninfa

Contrada Salinella

Identificativa Catastale:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 396

Subalterno: 10

Compilata da:  
Glorioso Pietro

Iscritto all'albo:  
Dottori Agronomi e Forestali

Prov. Trapani

N. 265

Scheda n. 1

Scala 1:200

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

H=1.80  
H=3.70

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

PIANO TERRA

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

ultima planimetria in atti

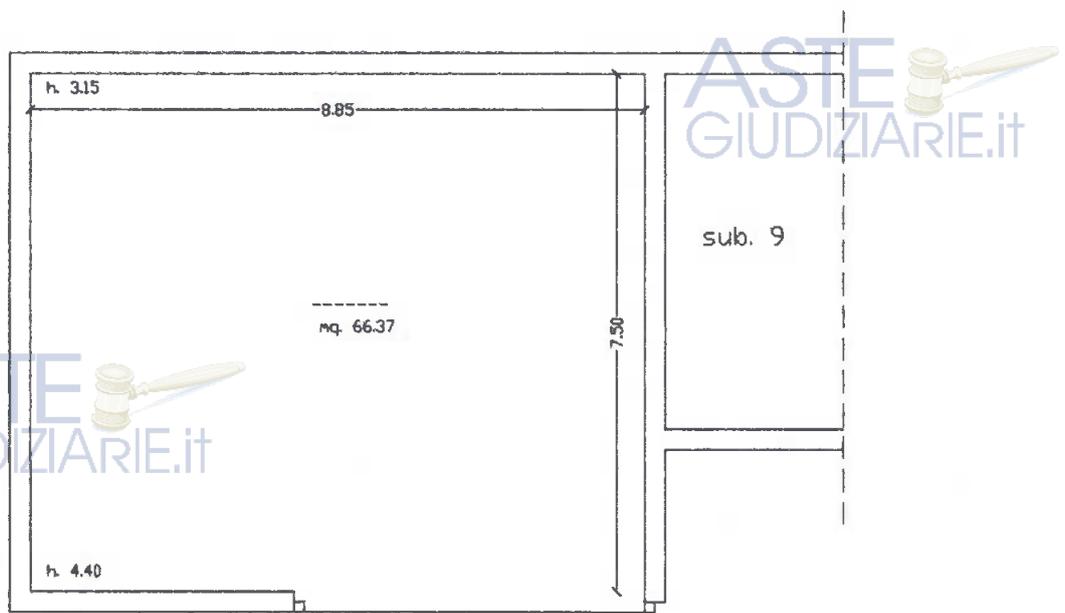
ata: 04/04/2017 - n. T356638 - Richiedenti: [REDACTED]

atale scheda: i - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2017 - Comune di SANTA NINFA (291) - Foglio: 9 - Particella: 396 - Subalterno: 10





piano terra f.m. 9 part. 396 sub. 10  
 Lotto N°35



GIUDIZIARIE.IT



ASTE   
GIUDIZIARIE.IT

ASTE   
GIUDIZIARIE.IT

ASTE   
GIUDIZIARIE.IT



TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016

LOTTO "36"

*"Unità immobiliare (stalla) sita in Santa Ninfa, Contrada Salinella,  
annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella 396 sub  
12."*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice delegato: Dott.ssa Francesca Cerrone

C.T.: Arch. Calogero Fonte

## SOMMARIO



1. Dati catastali aggiornati
2. Conformità in materia urbanistica
3. Descrizione ed identificazione del bene
4. Determinazione del valore di mercato del bene
5. Conclusioni

### Allegati

- Visura catastale e planimetria catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Rilievo architettonico;
- Ortofoto dell'area;
- Documentazione fotografica.



### 1. DATI CATASTALI AGGIORNATI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento il è composto da due unità immobiliari accorpate e pertanto l'identificazione catastale aggiornata risulta la seguente:

#### Unità immobiliare. Dati identificativi sub. 12:

*Fabbricato* sito in Santa Ninfa, Ubicazione: Contrada Salinella, piano: T, Foglio:

9, Particella: 396, Sub: 12 Categoria: C/6 (Stalla), Classe: 4 Consistenza: mq

272, Sup. Catastale: mq 299 Rendita: € 463,57

**Intestatario:**

proprietà per 1000/1000.

## 2. CONFORMITA' IN MATERIA URBANISTICA

In atto, dai controlli effettuati presso il settore edilizia privata del Comune di Santa Ninfa (TP) è emerso che l'immobile è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia, ma urbanisticamente legittimato previa Concessione Edilizia in Sanatoria n°452/91 del 04/06/1991.

## 3. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il fabbricato è ubicato in zona periferica a circa 3,00 Km a Nord del Comune di Santa Ninfa, precisamente in Contrada Salinella, all'interno di un complesso edilizio dove si svolgeva l'attività di allevamento del bestiame; inoltre risulta accessibile da una stradella non asfaltata collegata alla SS 188 ed ha una superficie commerciale complessiva di mq 316,07. Esso consiste in un manufatto a piano terra di forma rettangolare con struttura mista in muratura di conci di tufo squadrate e profilati in acciaio che sorreggono le coperture, delle quali, quella centrale a capriata a due falde, quelle laterali e quella retrostante ad una falda, tutte sormontate da pannelli in eternit.

L'immobile è costituito da un ampio vano adibito a stalla di mq 239,54 in più altri due vani nella parte retrostante di mq 22,72 mq 26,10 entrambe adibiti a magazzino. Esso si trova in un mediocre stato di conservazione ed è privo di impianti e rifiniture sia interne che esterne.

## 4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante

l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca si è basati sui dati a disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 1° semestre 2017.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i comuni d'Italia i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informatico sul sito dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata*

fascia, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa a magazzini con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € 250,00/mq ad un massimo di € 350,00 /mq.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, ovvero con tipologia relativa ad uso magazzini si ritiene equo fissare il prezzo unitario di € 220,00/mq.

Superficie commerciale lorda di 316,07 mq.

Prezzo unitario: mq 316,07 x € 220,00/mq = € 69.535,40

(Leggasi euro Sessantanovemilacinquecentotrentacinque/40)

#### 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

IMMOBILE	CONSISTENZA	VALORE
	sup. comm. lorda	STIMATO
"Unità immobiliare (Stalla) sita in Santa Ninfa, Contrada Salinella, annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.9, particella 396 sub 12"	Mq. 316,07	€ 69.535,40

Ribera, li 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

ata: 04/04/2017 - n. T364775 - Richiedente: [REDACTED]

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Trapani**

Dichiarazione protocollo n. TP0001285 del 05/01/2012  
Planimetria da u.r.u. in Comune di Santa Ninfa  
Contrada Salinella civ. SNC

Identificativa Catastale:	Compilata da: Glorioso Pietro
Sezione:	Iscritto all'albo: Dottori Agronomi E Forestali
Foglio: 9	
Particella: 296	
Subalterno: 12	Prov. Trapani N. 265

Scheda n. 1 Scala 1:200

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**



PIANO TERRA

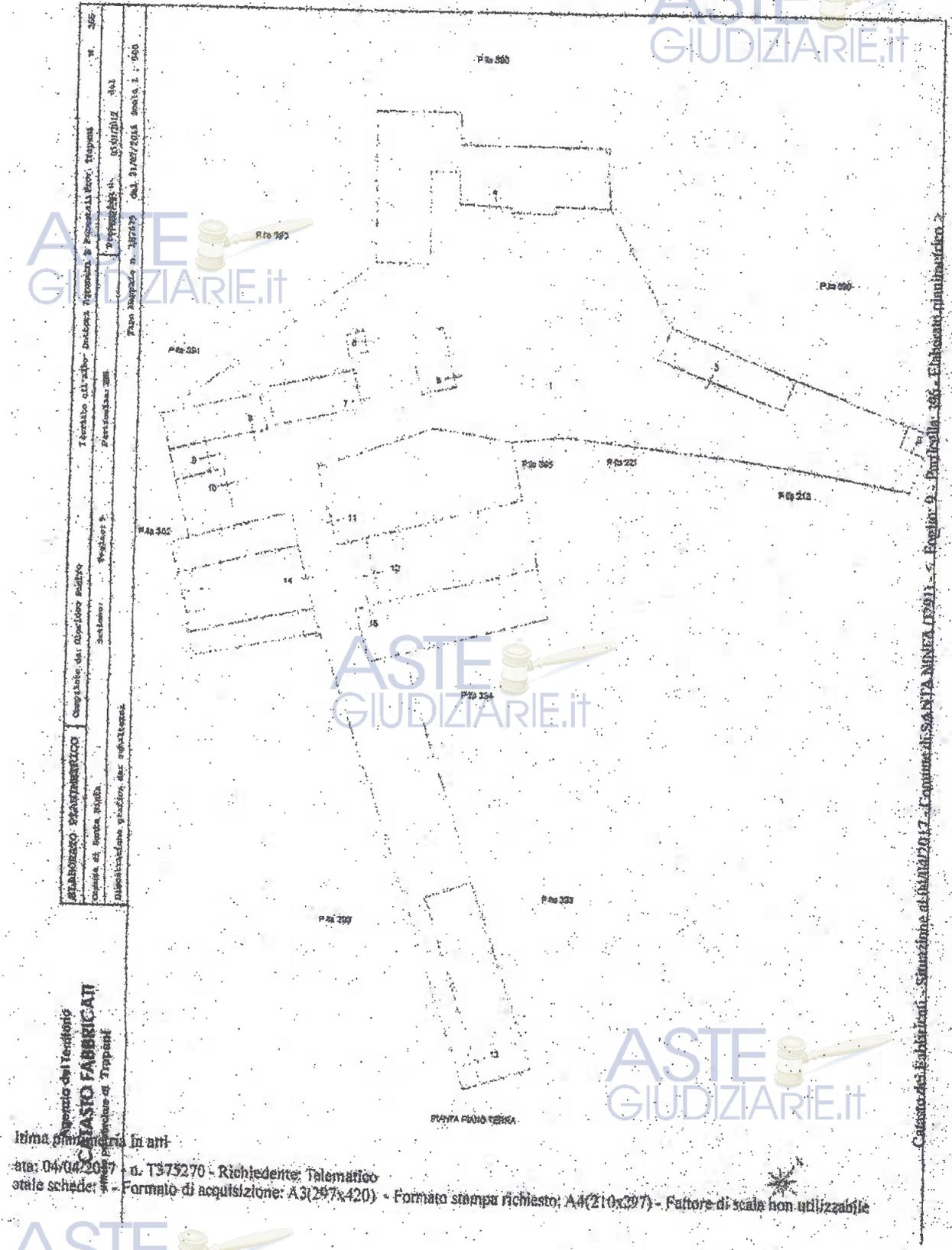
**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

Prima planimetria in attu

ata: 04/04/2017 - n. T364775 - Richiedente: [REDACTED]  
atale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/01/2017 - Comune di SANTA NINFA (TP) - Foglio: 9 - Particella: 296 - Subalterno: 12



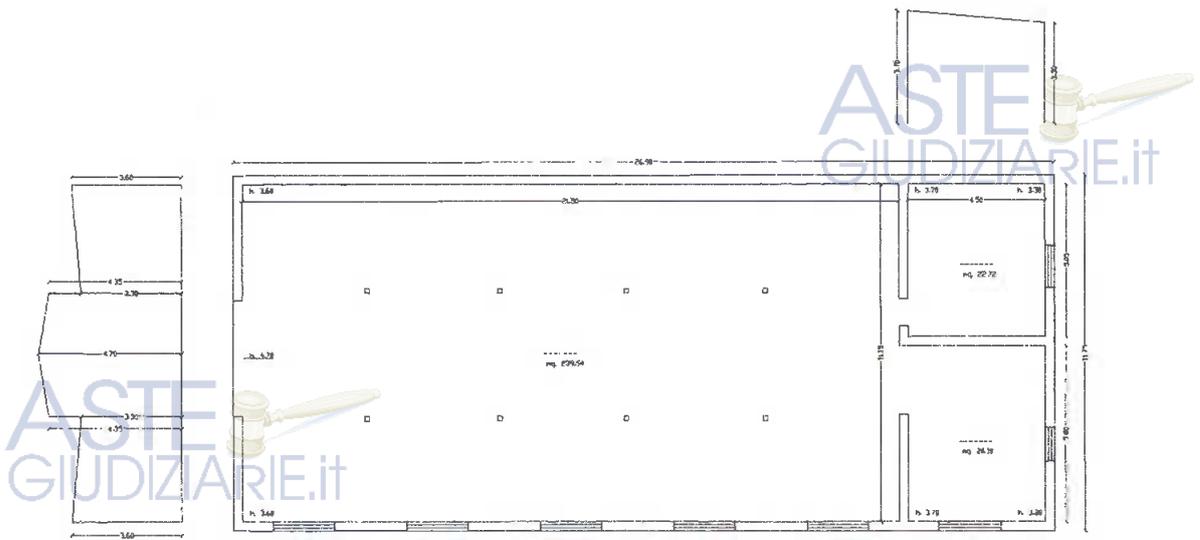
P.to 350  
 P.to 351  
 P.to 352  
 P.to 353  
 P.to 354  
 P.to 355  
 P.to 356  
 P.to 357  
 P.to 358  
 P.to 359  
 P.to 360  
 P.to 361  
 P.to 362  
 P.to 363  
 P.to 364  
 P.to 365  
 P.to 366  
 P.to 367  
 P.to 368  
 P.to 369  
 P.to 370  
 P.to 371  
 P.to 372  
 P.to 373  
 P.to 374  
 P.to 375  
 P.to 376  
 P.to 377  
 P.to 378  
 P.to 379  
 P.to 380  
 P.to 381  
 P.to 382  
 P.to 383  
 P.to 384  
 P.to 385  
 P.to 386  
 P.to 387  
 P.to 388  
 P.to 389  
 P.to 390  
 P.to 391  
 P.to 392  
 P.to 393  
 P.to 394  
 P.to 395  
 P.to 396  
 P.to 397  
 P.to 398  
 P.to 399  
 P.to 400

Ufficio del Tecnico  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Comune di Trapani

Prima pubblicazione in atti  
 ata: 04/04/2017 - n. T375270 - Richiedente: Telematico  
 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Catastro dei fabbricati - Situazione al 04/04/2017 - Comune di SANTA NINA (TP) - Foglio: 9 - Particella: 350 - Elaborati pianificati n. 2



piano terra fin 9 part 096 sub 12  
 Letta N°36

ORTOFOTO





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "37"**

*"Unità immobiliare (stalla) sita in Santa Ninfa, Contrada Salinella,  
annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella 396 sub  
13."*

**Giudice delegato:** Dott.ssa Francesca Cerrone

**C.T.:** Arch. Calogero Fonte

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

1. Dati catastali
2. Conformità in materia urbanistica
3. Descrizione ed identificazione del bene
4. Determinazione del valore di mercato del bene
5. Conclusioni

### Allegati

- Visura catastale e planimetria catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Rilievo architettonico;
- Ortofoto dell'area;
- Documentazione fotografica.

### 1. DATI CATASTALI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento il è composto da due unità immobiliari accorpate e pertanto l'identificazione catastale aggiornata risulta la seguente:

**Unità immobiliare. Dati identificativi sub. 13** *Fabbricato* sito in Santa Ninfa,

Ubicazione: Contrada Salinella, piano: T, Foglio: 9, Particella: 396, Sub: 13

Categoria: C/6 (Stalla), Classe: 4 Consistenza: mq 240, Sup. Catastale: mq 260

Rendita: € 409,03

#### Intestatari:

Intestatario

proprietà per 1000/1000.

## 2. CONFORMITA' IN MATERIA URBANISTICA

In atto, dai controlli effettuati presso il settore edilizia privata del Comune di Santa Ninfa (TP) è emerso che l'immobile è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia, ma urbanisticamente legittimato previa Concessione Edilizia in Sanatoria n°452/91 del 04/06/1991 rilasciata al sig. [REDACTED]

## 3. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il fabbricato è ubicato in zona periferica a circa 3,00 Km a Nord del Comune di Santa Ninfa, precisamente in Contrada Salinella, all'interno di un complesso edilizio dove si svolgeva l'attività di allevamento del bestiame; inoltre risulta accessibile da una stradella non asfaltata collegata alla SS 188 ed ha una superficie commerciale complessiva di mq 247,94

L'immobile consiste in un manufatto a piano terra di forma rettangolare con struttura in c.a, tamponamenti in muratura di conci di tufo e malta cementizia con copertura a falda composta da capriate in acciaio cormontate da pannelli in eternit. L'immobile all'interno del complesso produttivo aveva la funzione di stalla per bovini; attualmente è costituito da un ampio vano di mq 222,75 e si trova in un discreto stato di conservazione, ma comunque privo di impianti e rifiniture sia interne che esterne.

## 4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei

criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca si è basati sui dati a disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 1° semestre 2017. Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA.

Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i comuni d'Italia i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informatico sul sito dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con*

*specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.*

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa a magazzini con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € **250,00/mq** ad un massimo di € **350,00 /mq**.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, ovvero con tipologia relativa ad uso magazzini si ritiene equo fissare il prezzo unitario di € **270,00/mq**.

*Superficie commerciale lorda di 247,94 mq.*

*Prezzo unitario: mq 247,94 x € 270,00/mq = € 66.943,80*

**(Leggasi euro Sessantaseimilanovecentoquarantatre/80)**

#### 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, la descrizione del bene ed il valore attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
<i>"Unità immobiliare (Stalla) sita in Santa Ninfa, Contrada Salinella, annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.9, particella 396 sub 13"</i>	<b>Mq. 247,94</b>	<b>€ 66.943,80</b>

Ribera, lì 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

ata: 04/04/2017 - n. T356640 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Trapani

Dichiarazione protocollo n. TP0001285 del 05/01/2017  
Planimetria di U.I.M. in Comune di Santa Ninfa  
Contrada Salmella



Identificativa Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 9  
Particella: 396  
Subalterno: 13

Compilata da:  
Glorioso Pietro  
Iscritto all'albo:  
Dottori Agronomi E Forestali  
Prov. Trapani N. 265

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA



Imma planimetria in atti

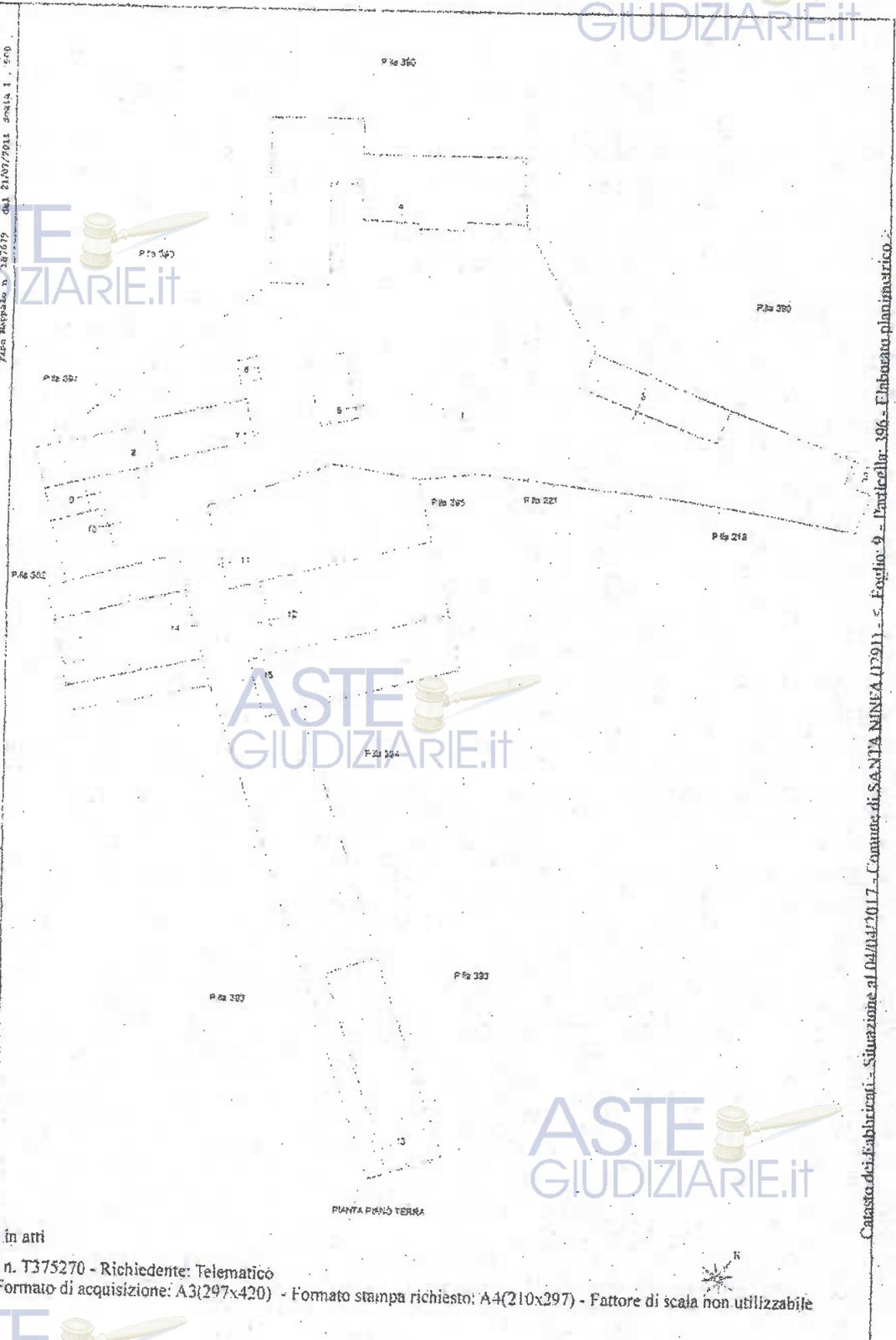
ata: 04/04/2017 - n. T356640 - Richiedente: [REDACTED]  
nate schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Contratto stampa richiesto: A4(210x297)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2017 - Comune di SANTA NINFA (12910) - Foglio: 9 - Particella: 396 - Subalterno: 13



**STABORARO PIEMONTESE** **Comune di Sesto San Giovanni** **N. 296**  
 Comune di Sesto San Giovanni  
 Particella: 9  
 Particella: 9  
 Catasto: 1/1000  
 Data: 21/07/2011  
 Foglio: 9

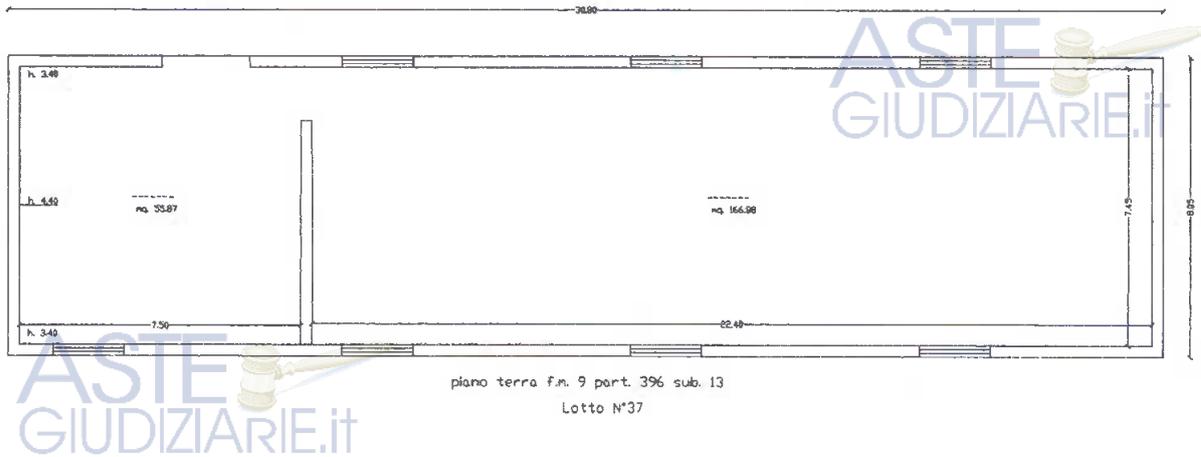


Catasto dei fabbricati - Situazione al 04/04/2017 - Comune di SANTA NINEA (12911) - Foglio: 9 - Particella: 196 - Unibonari planimetrico

Agenzia del territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio di Sesto San Giovanni di Trapani

Data: 04/04/2017 - n. T375270 - Richiedente: Telematico  
 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile





ORTOFOTO





ASTE  
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "38"**

*"Unità immobiliare (stalla) sita in Santa Ninfa, Contrada Salinella,  
annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella 396 sub  
15."*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Giudice delegato:** Dott.ssa Francesca Cerrone

**C.T.:** Arch. Calogero Fonte

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO



1. Dati catastali aggiornati
2. Conformità in materia urbanistica
3. Descrizione ed identificazione del bene
4. Determinazione del valore di mercato del bene
5. Conclusioni

### Allegati

- Visura catastale e planimetria catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Rilievo architettonico;
- Ortofoto dell'area;
- Documentazione fotografica.



### 1. DATI CATASTALI AGGIORNATI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento il è composto da due unità immobiliari accorpate e pertanto l'identificazione catastale aggiornata risulta la seguente:

**Unità immobiliare. Dati identificativi sub. 15** *Fabbricato* sito in Santa Ninfa,

Ubicazione: Contrada Salinella, piano: T, Foglio: 9, Particella: 396, Sub: 15

Categoria: C/6 (Stalla), Classe: 4 Consistenza: mq 257, Sup. Catastale: mq 280

Rendita: € 438,01.

**Intestatario:** [REDACTED]

proprietà per 1000/1000.



## 2. CONFORMITA' IN MATERIA URBANISTICA

In atto, dai controlli effettuati presso il settore edilizia privata del Comune di Santa Ninfa (TP) è emerso che l'immobile è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia, ma urbanisticamente legittimato previa Concessione Edilizia in Sanatoria n°452/91 del 04/06/1991.

## 2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il fabbricato è ubicato in zona periferica a circa 3,00 Km a Nord del Comune di Santa Ninfa, precisamente in Contrada Salinella, all'interno di un complesso edilizio dove si svolgeva l'attività di allevamento del bestiame; inoltre risulta accessibile da una stradella non asfaltata collegata alla SS 188 ed ha una superficie commerciale complessiva di mq 259,41

L'immobile consiste in un manufatto a piano terra di forma rettangolare con struttura in c.a., tamponamenti in muratura di conci di tufo e malta cementizia con copertura a falda composta da capriate in acciaio cormontate da pannelli in eternit. L'immobile è costituito da un ampio vano adibito a stalla di mq 233,93 e si trova in un discreto stato di conservazione, ma comunque privo di impianti e rifiniture sia interne che esterne.

## 4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina,

accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati. s

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca si è basati sui dati a disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 1° semestre 2017; gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA.

Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i comuni d'Italia i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informatico sul sito dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella

tipologia edilizia per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa a magazzini con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € 250,00/mq ad un massimo di € 350,00 /mq.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, ovvero con tipologia relativa ad uso magazzini si ritiene equo fissare il prezzo unitario di € 270,00/mq.

Superficie commerciale lorda di 259,41 mq.

Prezzo unitario: mq 259,41 x € 270,00/mq = € 70.040,70

(Leggasi euro Settantamilaquaranta/70)

#### 4. CONCLUSIONI.

Si riportata una sintetica riepilogazione del bene ed il valore ad esso attribuito:

IMMOBILE	CONSISTENZA	VALORE
	sup. comm. lorda	STIMATO
"Unità immobiliare (Stalla) sita in Santa Ninfa, Contrada Salinella, annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.9, particella 396 sub 15"	Mq. 259,41	€ 70.040,70

Ribera, li 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

ata: 04/04/2017 - n. T356641 - Richiedente [REDACTED]

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Trapani

Dichiarazione protocollo n. TP0001285 del 05/01/2012

Planimetria di U.D.U. in Comune di Santa Ninfa

Contrada Salinella

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 396

Subalterno: 1E

Compilata da:  
Glorioso Pietro

Iscritto all'albo:  
Dottori Agronomi E Forestali

Prov. Trapani

N. 265

Scheda n. 1

Scala 1:200

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

H=4.35

H=4.50

H=4.85

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

PIANO TERRA

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

in ma planimetria in atti

ata: 04/04/2017 - n. T356641 - Richiedente: [REDACTED]

nale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2017 - Comune di SANTA NINFA (291) - Foglio: 9 - Particella: 396 - Subalterno: 1E



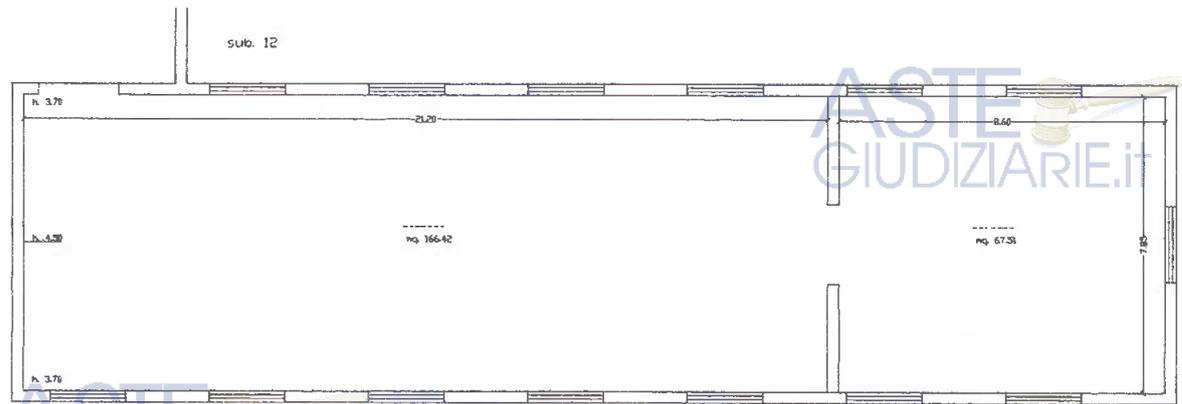
ALABORANO ELABORAZIONE  
 Comune di SANTA MARIA  
 Membro della Commissione  
 PIANO TERRA  
 P.ta 395  
 P.ta 396  
 P.ta 397  
 P.ta 398  
 P.ta 399  
 P.ta 400

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Direzione Provinciale di Trapani

data: 04/04/2017 - n. T375270 - Richiedente: Telematico  
 utile schede: Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Catastro dei fabbricati - Situazione al 04/04/2017 - Comune di SANTA MARIA (TP) - Foglio: 9 - Particella: 396 - Elaborato planimetrico



ORTOFOTO







TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016

LOTTO "39"

*"Unità immobiliare (abitazione/magazzino collabente) sita in Santa*

*Ninfa, Contrada Salinella, annotata al Catasto Fabbricati al foglio di*

*mappa n. 9, particella 396 sub 4."*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice delegato: Dott.ssa Francesca Cerrone

C.T.: Arch. Calogero Fonte

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

1. Dati catastali aggiornati
2. Conformità in materia urbanistica
3. Descrizione ed identificazione del bene
4. Determinazione del valore di mercato del bene
5. Conclusioni

### Allegati

- Visura catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Planimetria d'insieme;
- Ortofoto dell'area;
- Documentazione fotografica.

### 1. DATI CATASTALI AGGIORNATI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento il è composto da due unità immobiliari accorpate e pertanto l'identificazione catastale aggiornata risulta la seguente:

**Unità immobiliare. Dati identificativi sub. 4** *Fabbricato* sito in Santa Ninfa,

Ubicazione: Contrada Salinella, piano: T, Foglio: 9, Particella: 396, Sub: 4

Categoria: *Unità collabente*

**Intestatario:** [REDACTED]

proprietà per 1000/1000.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 2. CONFORMITA' IN MATERIA URBANISTICA

In atto, dai controlli effettuati presso il settore edilizia privata del Comune di Santa Ninfa (TP) è emerso che l'unità immobiliare è stata realizzata in epoche diverse; infatti l'alloggio di residenza del proprietario risulta edificat con regolare concessione edilizia del 06/12/1974, mentre la restante parte quali magazzino, tettoia ricovero automezzi e magazzino alloggio custode sono stati costruiti in assenza di Concessione Edilizia, ma urbanisticamente legittimati con Concessione Edilizia in Sanatoria n°452/91 del 04/06/1991 rilasciata al sig. [REDACTED]

## 3. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il fabbricato è ubicato in zona periferica a circa 3,00 Km a Nord del Comune di Santa Ninfa, precisamente in Contrada Salinella, all'interno di un complesso edilizio dove si svolgeva l'attività di allevamento del bestiame e risulta accessibile da una stradella non asfaltata collegata alla SS 188.

L'immobile consiste in un'unità immobiliare al piano terra composto da quattro manufatti in aderenza tra loro con accesso indipendente (meglio evidenziati nella planimetria d'insieme allegata alle lettere di seguito riportate), costituenti un alloggio di residenza (C) di mq 248,68, un magazzino (G) di mq 136,62, una tettoia (L), ed un secondo alloggio con magazzino (H) di mq 135,00 che veniva utilizzato dal custode del complesso produttivo. Il tutto è stato dichiarato come unità collabente in quanto si evincono evidenti segni di dissesto strutturale sia in fondazione che in elevazione con presenza di umidità soprattutto all'interno dell'abitazione. I locali sono attualmente in parte inaccessibili e la loro superficie complessiva è di circa mq 520,00 di cui circa mq 360,00 per le abitazioni e circa

mq 160,00 per i magazzini.

#### 4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 1° semestre 2017.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA.

Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i comuni d'Italia i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informatico sul sito dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.*

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa alle abitazioni con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € 300,00/mq ad un massimo di € 400,00 /mq, per i magazzini un minimo di € 250,00/mq ed un massimo di € 350,00/mq

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, dei costi di trasformazione necessari a riportare il bene alle sue funzioni, si determina un prezzo unitario di € 120,00/mq per i magazzini ed € 150,00/mq per le abitazioni.

*Superficie commerciale lorda abitazione di 360,00 mq.*

*Prezzo unitario: mq 360,00 x € 150,00/mq = € 54.000,00 (Valore A)*

*Superficie commerciale lorda magazzino di 160,00 mq.*

*Prezzo unitario: mq 160,00 x € 120,00/mq = € 19.200,00 (Valore B)*

**TOTALE (A+B) = € 54.000,00 + 19.200,00 = € 73.200,00**

**(Leggasi euro Settantatremiladuecento/00)**

#### 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
<i>"Unità immobiliare (abitazione/magazzino collabente) sita in Santa Ninfa, Contrada Salinella, annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.9, particella 396 sub 4"</i>	<b><i>Mq. 520,00</i></b>	<b><i>€ 73.200,00</i></b>

Ribera, li 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

Tribunale di Sciacca - Ufficio fallimentare  
Consulenza Tecnica

FALLIMENTO n° 11/2016 - [REDACTED]



Visura per soggetto  
Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2016

Data: 08/11/2016 - Ora: 11:40:21 Segue  
Visura n.: T147564 Pag. 7

2	9	396	3	A/4	7	6 vani	Totale: 113 m² Totale eschebre aree scoperte**: 113 m²	Euro 185,92	[REDACTED]	Annotazione		
3	9	396	5	C/2	6	49 m²	Totale: 59 m²	Euro 126,53	[REDACTED]	Annotazione		
4	9	396	6	C/2	6	7 m²	Totale: 11 m²	Euro 18,08	[REDACTED]	Annotazione		
5	9	396	7	C/2	7	84 m²	Totale: 97 m²	Euro 255,96	[REDACTED]	Annotazione		
6	9	396	9	C/2	7	23 m²	Totale: 36 m²	Euro 70,08	[REDACTED]	Annotazione		
7	9	396	10	C/2	6	71 m²	Totale: 82 m²	Euro 183,34	[REDACTED]	Annotazione		
8	9	396	12	C/6	4	272 m²	Totale: 298 m²	Euro 463,57	[REDACTED]	Annotazione		
9	9	396	13	C/6	4	240 m²	Totale: 260 m²	Euro 489,03	[REDACTED]	Annotazione		
10	9	396	15	C/6	4	257 m²	Totale: 280 m²	Euro 438,01	[REDACTED]	Annotazione		
11	9	396	4	unità collocate							[REDACTED]	Annotazione



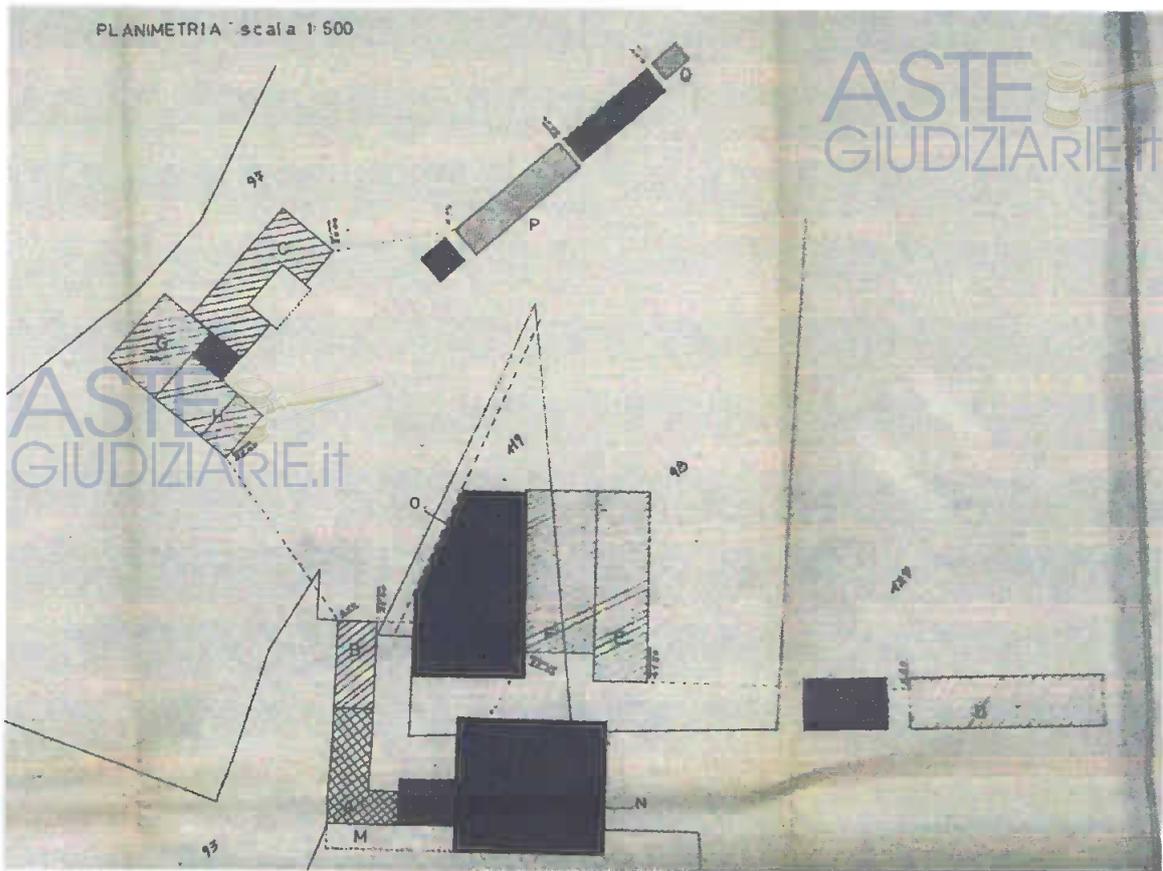
Visura per soggetto  
Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2016

Data: 08/11/2016 - Ora: 11:40:22 Segue  
Visura n.: T147564 Pag. 9

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



PLANIMETRIA D'INSIEME



ORTOFOTO







ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



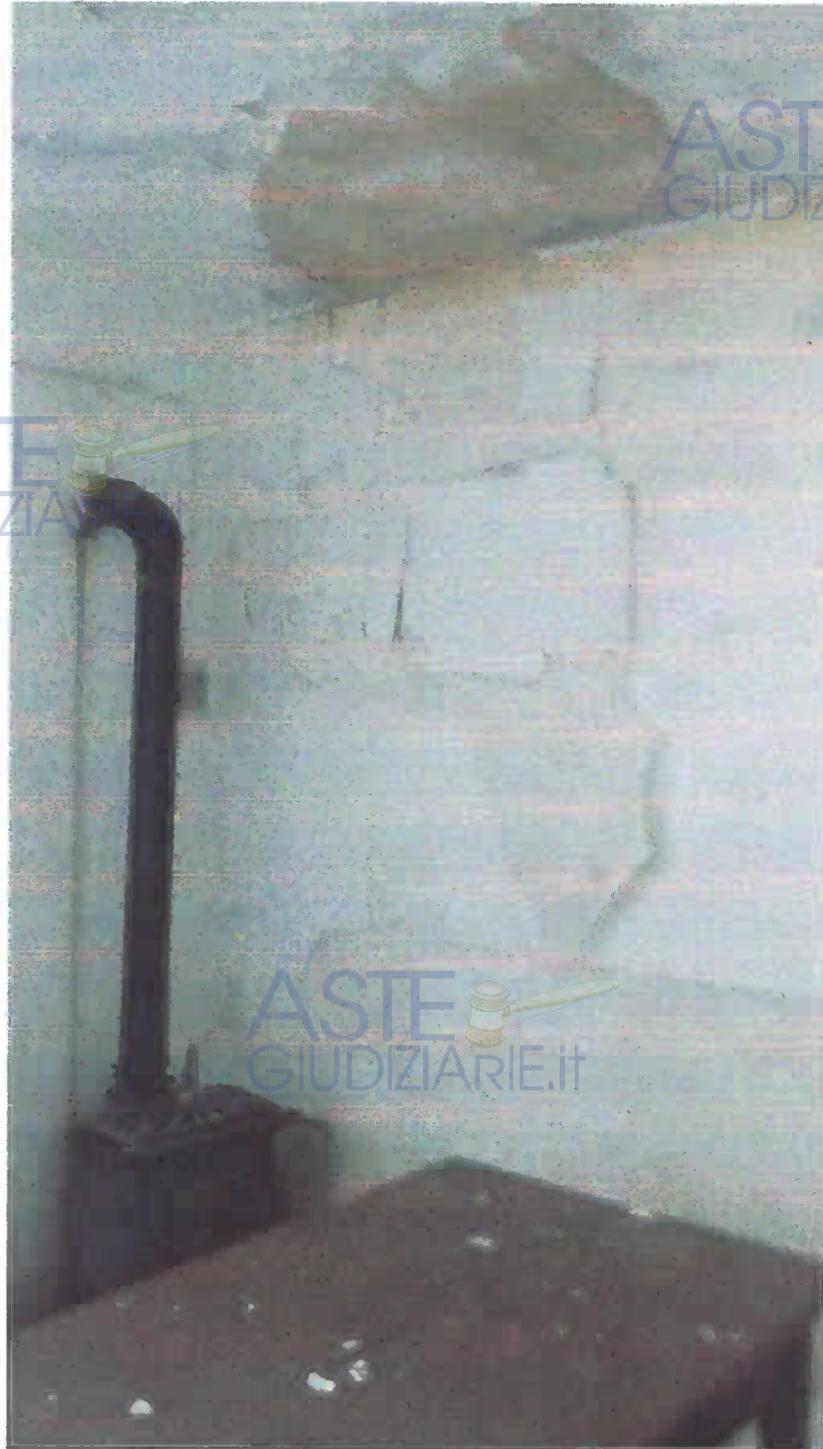
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "40"**

*"Unità immobiliare (magazzino collabente) sita in Santa Ninfa, Contrada Salinella, annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella*

*396 sub 8."*

**Giudice delegato: Dott.ssa Francesca Cerrone**

**C.T.: Arch. Calogero Fonte**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO



1. Dati catastali aggiornati
2. Conformità in materia urbanistica
3. Descrizione ed identificazione del bene
4. Determinazione del valore di mercato del bene
5. Conclusioni

### Allegati

- Visura catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Planimetria d'insieme;
- Ortofoto dell'area;
- Documentazione fotografica.



### 1. DATI CATASTALI AGGIORNATI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento il è composto da due unità immobiliari accorpate e pertanto l'identificazione catastale aggiornata risulta la seguente:

**Unità immobiliare. Dati identificativi sub. 4** *Fabbricato* sito in Santa Ninfa,

Ubicazione: Contrada Salinella, piano: T, Foglio: 9, Particella: 396, Sub: 8

Categoria: *Unità collabente*

**Intestatario:** [REDACTED]

*proprietà per 1000/1000.*



## 2. CONFORMITA' IN MATERIA URBANISTICA

In atto, dai controlli effettuati presso il settore edilizia privata del Comune di Santa Ninfa (TP) è emerso che l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967 con funzione di fienile e deposito scorte agricole.

## 3. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il fabbricato è ubicato in zona periferica a circa 3,00 Km a Nord del Comune di Santa Ninfa, precisamente in Contrada Salinella, all'interno di un complesso edilizio dove si svolgeva l'attività di allevamento del bestiame e risulta accessibile da una stradella non asfaltata collegata alla SS 188.

L'immobile consiste in un manufatto a piano terra (Lettera A planimetria d'insieme allegata) composto da un ampio vano adibito a magazzino con struttura in muratura e copertura a due falde con travi in legno sormontate da coppi Siciliani; esso è stato dichiarato come unità collabente in quanto si evincono evidenti segni di dissesto strutturale ed ha una superficie complessiva di circa mq 120,00.

## 4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla

comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;

- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 1° semestre 2017.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA.

Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i comuni d'Italia i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informatico sul sito dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.*

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa a magazzini con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **250,00/mq** ed un massimo di **€ 350,00/mq**.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, dei costi di trasformazione necessari a riportare il bene alle sue funzioni **€ 150,00/mq**  
*Superficie commerciale lorda magazzino di 120,00 mq.*

*Prezzo unitario: mq 120,00 x € 150,00/mq = € 18.000,00*

*(Leggasi euro Diciottomila/00)*

#### 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
<i>"Unità immobiliare (magazzino collabente) sita in Santa Ninfa, Contrada Salinella, annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.9, particella 396 sub 4"</i>	<i>Mq. 120,00</i>	<i>€ 18.000,00</i>

Ribera, li 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

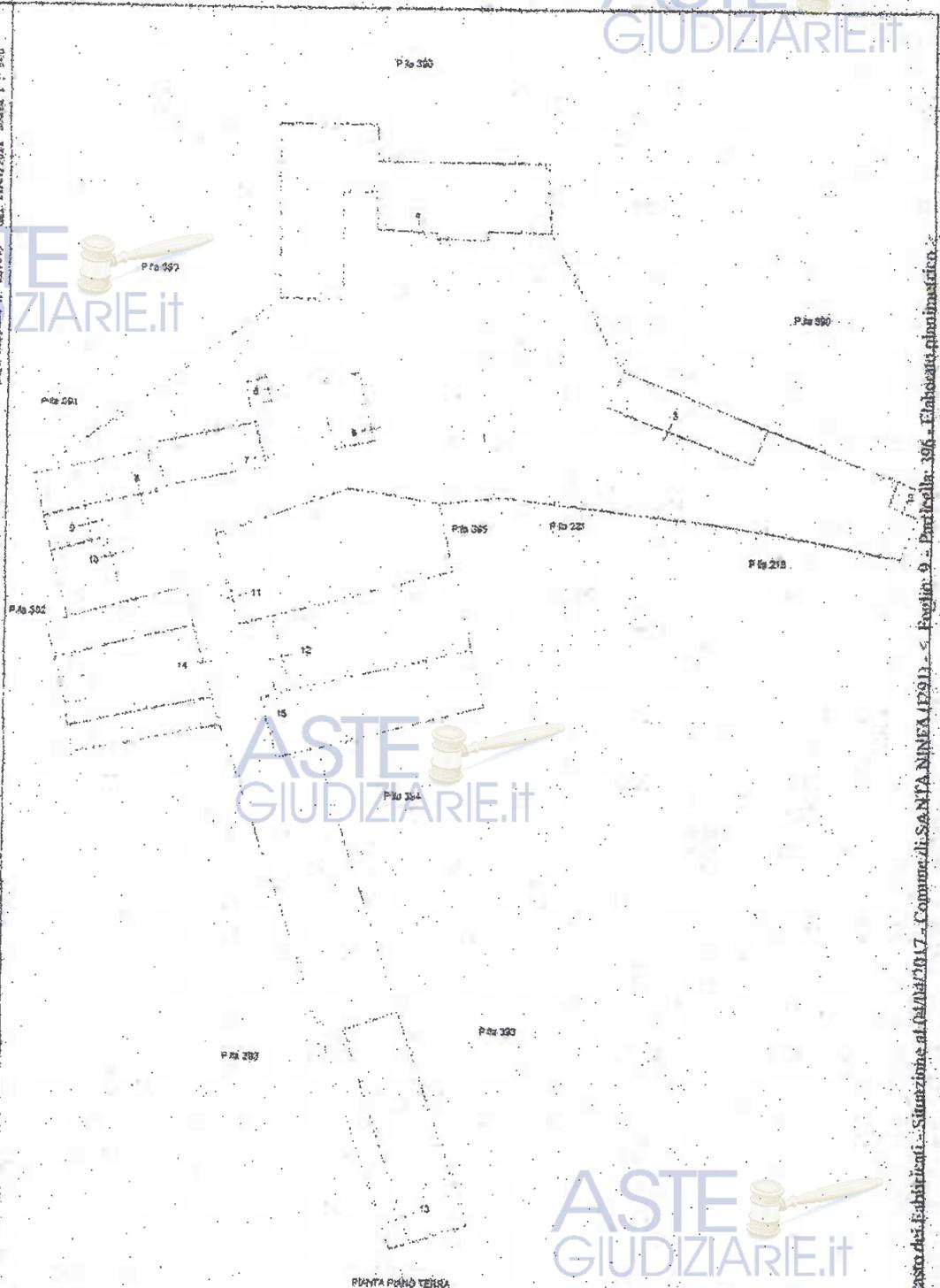
ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

SELABORNO PIANIMETRICO - Comune di Santa Ninfa  
Catasto di Santa Ninfa  
Disseminazione geografica dei subalterni  
Foglio 9  
Particella 280  
P. n. 285  
P. n. 286  
P. n. 287  
P. n. 288  
P. n. 289  
P. n. 290  
P. n. 291  
P. n. 292  
P. n. 293  
P. n. 294  
P. n. 295  
P. n. 296  
P. n. 297  
P. n. 298  
P. n. 299  
P. n. 300



Ufficio del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Sezione di Trapani

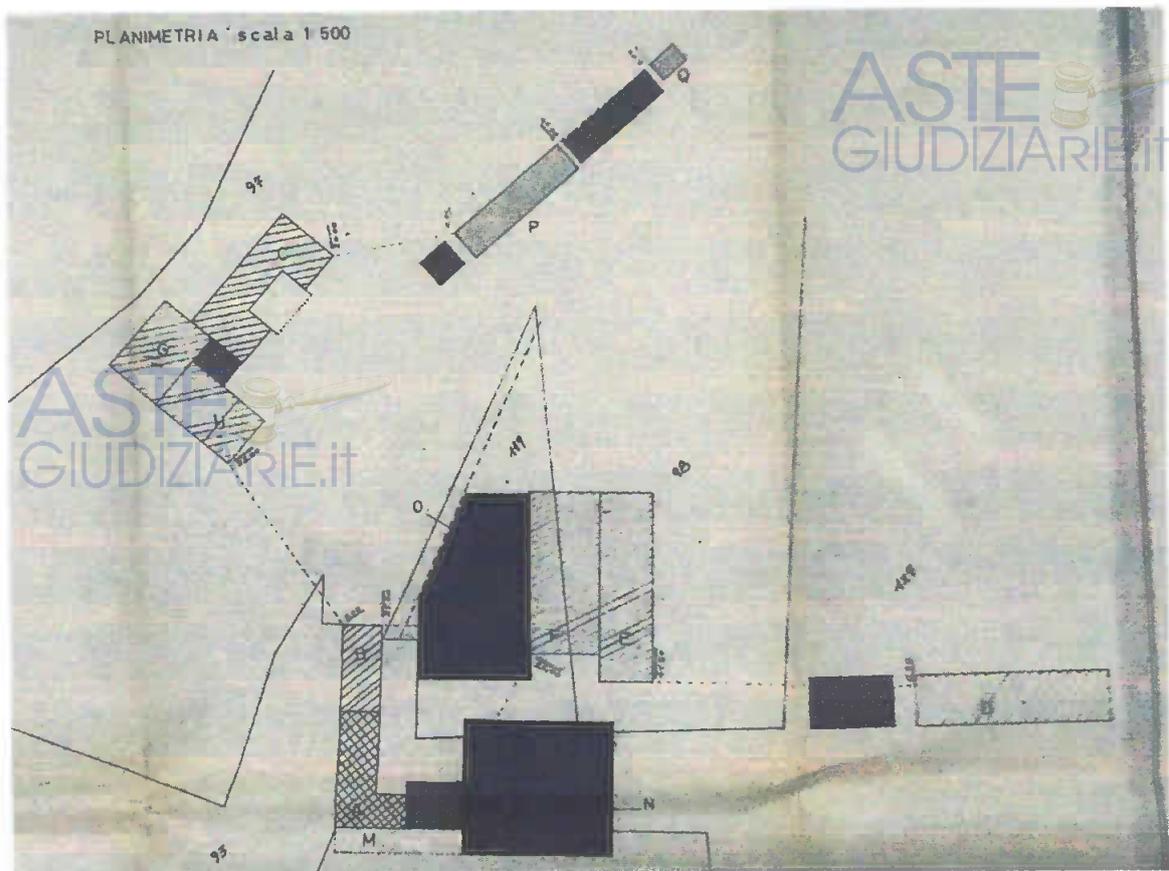
forma planimetrica in atti

ata: 04/04/2017 - n. T375270 - Richiedente: Telematico  
otale schede: Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Catasto dei fabbricati - Situazione al 04/04/2017 - Comune di SANTA NINFA (TP) - s. Foglio: 9 - Particella: 280 - Elaborato planimetrico

PLANIMETRIA D'INSIEME



ORTOFOTO





ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto: Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016**

**LOTTO "41"**

*"Unità immobiliare (magazzino collabente) sita in Santa Ninfa, Contrada*

*Salinella, annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella*

*396 sub 11."*

**Giudice delegato:** Dott.ssa Francesca Cerrone

**C.T.:** Arch. Calogero Fonte

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

1. Dati catastali
2. Conformità in materia urbanistica
3. Descrizione ed identificazione del bene
4. Determinazione del valore di mercato del bene
5. Conclusioni

### Allegati

- Visura catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Planimetria d'insieme;
- Ortofoto dell'area;
- Documentazione fotografica.

## 1. DATI CATASTALI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento il è composto da due unità immobiliari accorpate e pertanto l'identificazione catastale aggiornata risulta la seguente:

**Unità immobiliare. Dati identificativi sub. 11** *Fabbricato* sito in Santa Ninfa,

Ubicazione: Contrada Salinella, piano: T, Foglio: 9, Particella: 396, Sub: 11

Categoria: *Unità collabente*

**Intestatario:** [REDACTED]

proprietà per 1000/1000.

## 2. CONFORMITA' IN MATERIA URBANISTICA

In atto, dai controlli effettuati presso il settore edilizia privata del Comune di Santa Ninfa (TP) è emerso che l'immobile faceva parte di un complesso produttivo ed era adibito a recinzione per ricovero bestiame all'aperto; successivamente sono state realizzate le coperture in assenza di concessione edilizia.

### **3. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Il fabbricato è ubicato in zona periferica a circa 3,00 Km a Nord del Comune di Santa Ninfa, precisamente in Contrada Salinella, all'interno di un complesso edilizio dove si svolgeva l'attività di allevamento del bestiame e risulta accessibile da una stradella non asfaltata collegata alla SS 188.

L'immobile consiste in un manufatto su due elevazioni a quota diversa ma sempre al piano terra, in quanto segue l'andamento del terreno leggermente scosceso. Esso è stato inizialmente realizzato come recinzione per ricovero suini così come si evince dalla planimetria d'insieme allegata (lettera O). Attualmente è composto da due magazzini con struttura in muratura e copertura a falde con travi in legno sormontate da pannelli in eternit ed è stato dichiarato come unità collabente in quanto si evincono evidenti segni di dissesto strutturale. La superficie complessiva di circa *mq 400,00*.

### **4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE**

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*.

Per la ricerca la sottoscritta si è basata sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 1° semestre 2017.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA.

Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i comuni d'Italia i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informatico sul sito dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella

tipologia edilizia per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa ai magazzini con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di 250,00/mq ed un massimo di € 350,00/mq.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, degli costi di trasformazione e di consolidamento necessari a riportare il bene alle sue funzioni € 50,00/mq

Superficie commerciale lorda abitazione di 400,00 mq.

Prezzo unitario:  $mq\ 400,00 \times €\ 50,00/mq = €\ 20.000,00$

*(Leggasi euro Ventimila/00)*

#### 4. CONCLUSIONI.

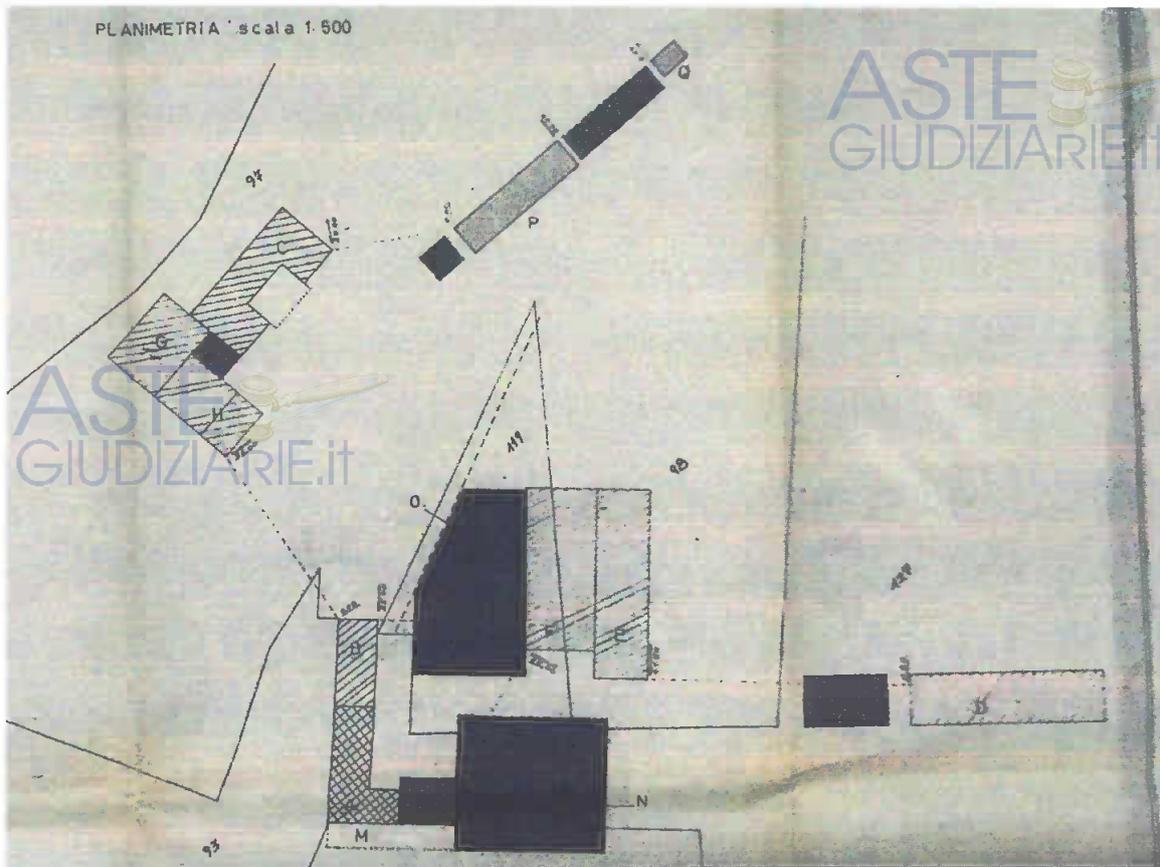
Vengono di seguito riportati, per una sintetica ripilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
<i>"Unità immobiliare (magazzino collabente) sita in Santa Ninfa, Contrada Salinella, annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.9, particella 396 sub 11"</i>	<b>Mq. 400,00</b>	<b>€ 20.000,00</b>

Ribera, li 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero

PLANIMETRIA D'INSIEME



ORTOFOTO









ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

UFFICIO FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 11/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Oggetto:** Consulenza Tecnica del Fallimento n. 11/2016

**LOTTO "42"**

*"Unità immobiliare (Stalla collabente) sita in Santa Ninfa, Contrada*

*Salinella, annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 9, particella*

*396 sub 14."*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Giudice delegato:** Dott.ssa Francesca Cerrone

**C.T.:** Arch. Calogero Fonte

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

1. Dati catastali aggiornati
2. Conformità in materia urbanistica
3. Descrizione ed identificazione del bene
4. Determinazione del valore di mercato del bene
5. Conclusioni

### Allegati

- Visura catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Planimetria d'insieme;
- Ortofoto dell'area;
- Documentazione fotografica.

### 1. DATI CATASTALI AGGIORNATI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento il è composto da due unità immobiliari accorpate e pertanto l'identificazione catastale aggiornata risulta la seguente:

**Unità immobiliare. Dati identificativi sub. 11** *Fabbricato* sito in Santa Ninfa,

Ubicazione: Contrada Salinella, piano: T, Foglio: 9, Particella: 396, Sub: 11

Categoria: *Unità collabente*

Intestatario: [REDACTED]

proprietà per 1000/1000.

## 2. CONFORMITA' IN MATERIA URBANISTICA

In atto, dai controlli effettuati presso il settore edilizia privata del Comune di Santa Ninfa (TP) è emerso che l'immobile faceva parte di un complesso produttivo ed era adibito a recinzione per ricovero bestiame all'aperto; successivamente sono state realizzate alcune coperture in assenza di concessione edilizia.

## 3. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il lotto è ubicato in zona periferica a circa 3,00 Km a Nord del Comune di Santa Ninfa, precisamente in Contrada Salinella, all'interno di un complesso edilizio dove si svolgeva l'attività di allevamento del bestiame e risulta accessibile da una stradella non asfaltata collegata alla SS 188.

Esso ha una forma quadrata e risulta perimetralmente recintato; al suo interno è composto da una zona centrale scoperta (di circa mq 270) e da due aree laterali coperte (di circa mq 260), le quali servivano per il ricovero degli animali (lettera N planimetria d'insieme). Tali aree coperte sono composte da singoli box con copertura ad una falda in parte con eternit ed in parte con coppi siciliani. Il lotto è stato dichiarato come unità collabente in quanto risulta in uno stato di degrado e di abbandono.

## 4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca si è basati sui dati a disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 1° semestre 2017. Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA.

Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i comuni d'Italia i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informatico sul sito dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.*

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa ai magazzini con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **250,00/mq** ed un massimo di **€ 350,00/mq**.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile della funzionalità potenziali si ritiene opportuno fissare un prezzo di **€ 30,00/mq** esclusivamente per la parte coperta, utilizzabile come magazzino.

*Superficie commerciale di 260,00 mq.*

*Prezzo unitario: mq 260,00 x € 30,00/mq = € 7.800,00*

*(Leggasi euro Settemilaottocento/00)*

#### 4. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

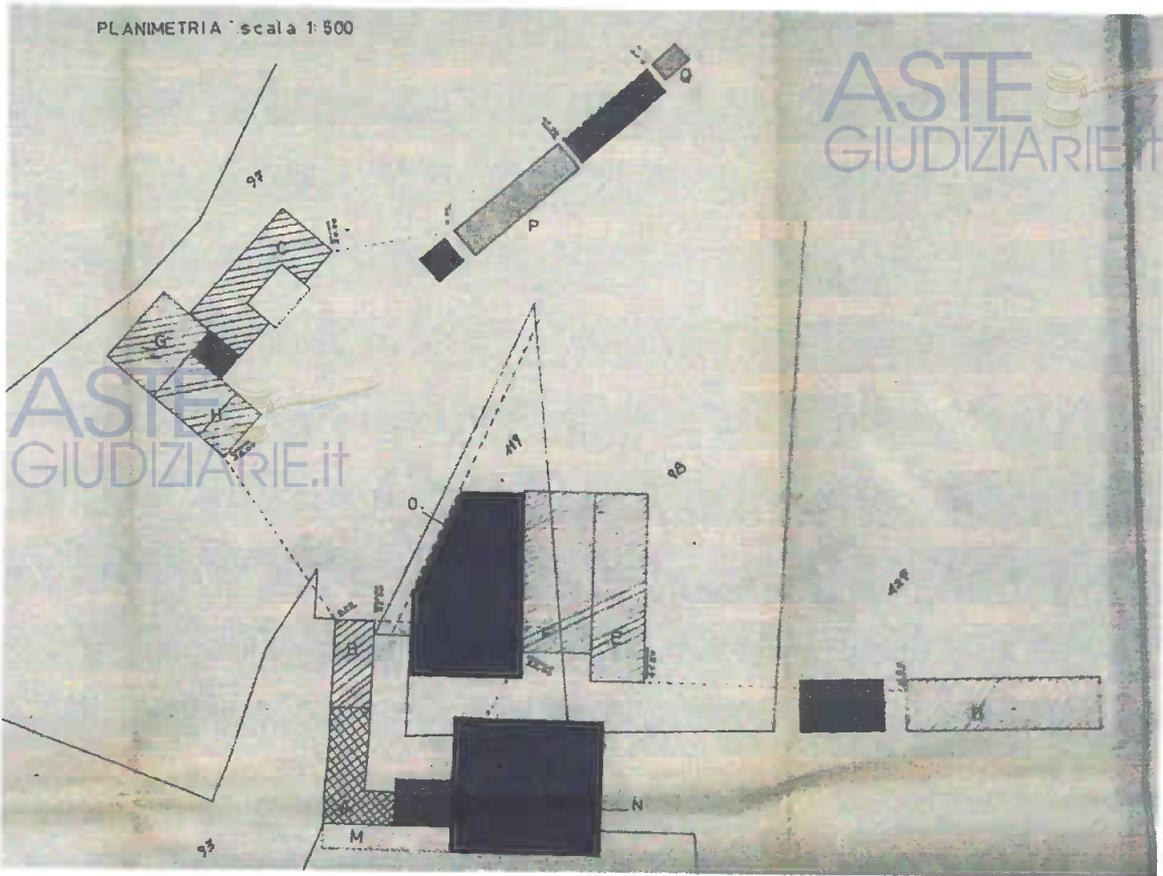
<b>IMMOBILE</b>	<b>CONSISTENZA</b>	<b>VALORE</b>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
<i>"Unità immobiliare (Stalla collabente) sita in Santa Ninfa, Contrada Salinella, annotata al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.9, particella 396 sub 14"</i>	<b>Mq. 260,00</b>	<b>€ 7.800,00</b>

Ribera, lì 23/03/2018

Il C.T. Arch. Fonte Calogero



PLANIMETRIA D'INSIEME



ORTOFOTO





